

TIÊU CHUẨN THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM SỐ 8

Cách tiếp cận từ thị trường

(Ký hiệu: TĐGVN 08)

*(Ban hành kèm theo Thông tư số 126/2015/TT-BTC ngày 20/08/2015
của Bộ Tài chính)*

I. QUY ĐỊNH CHUNG

1. Phạm vi điều chỉnh: Tiêu chuẩn này quy định và hướng dẫn thực hiện cách tiếp cận từ thị trường trong quá trình 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.

3. Khách hàng thẩm định giá và bên thứ ba sử dụng kết quả thẩm định giá (nếu có) theo hợp đồng thẩm định giá đã ký kết phải có những hiểu biết cần thiết về các quy định trong tiêu chuẩn này để hợp tác với doanh nghiệp thẩm định giá trong quá trình thẩm định giá.

4. Giải thích từ ngữ:

Tài sản tương tự là tài sản cùng loại, tương đồng với tài sản thẩm định giá về một số đặc trưng cơ bản như mục đích sử dụng, công dụng, đặc điểm pháp lý và một số đặc điểm về kinh tế - kỹ thuật chủ yếu như nguyên lý cấu tạo, tính năng kỹ thuật, tính năng sử dụng,...

Tài sản so sánh là tài sản giống hệt hoặc tài sản tương tự với tài sản thẩm định giá đã giao dịch thành công hoặc được chào mua hoặc được chào bán trên thị trường với địa điểm giao dịch, chào mua, chào bán tương tự với tài sản thẩm định giá vào thời điểm thẩm định giá hoặc gần thời điểm thẩm định giá.

Cách tiếp cận từ thị trường là cách thức xác định giá trị của tài sản thẩm định giá thông qua việc so sánh tài sản thẩm định giá với các tài sản giống hệt hoặc tương tự đã có các thông tin về giá trên thị trường.

Phương pháp so sánh là phương pháp thẩm định giá, xác định giá trị của tài sản thẩm định giá dựa trên cơ sở phân tích mức giá của các tài sản so sánh để ước tính, xác định giá trị của tài sản thẩm định giá. Phương pháp so sánh thuộc cách tiếp cận từ thị trường.

Giao dịch thành công trên thị trường là các hoạt động mua bán tài sản đã diễn ra, tài sản đã được bên bán giao hàng, chuyển quyền sở hữu (quyền sử dụng đối với đất) cho bên mua, nhận thanh toán; bên mua có nghĩa vụ thanh toán cho bên bán, nhận hàng và quyền sở hữu hoặc quyền sử dụng theo thỏa thuận.

Giao dịch phổ biến trên thị trường là hoạt động mua, bán tài sản được tiến hành công khai trên thị trường. Một tài sản được xác nhận là có giao dịch phổ biến khi có ít nhất 3 tài sản tương tự đã có giao dịch mua, bán trên thị trường.

Các yếu tố so sánh là các thông số kinh tế, kỹ thuật chủ yếu, tình trạng pháp lý, mức giá giao dịch, thời gian, điều kiện giao dịch (điều kiện thị trường, điều kiện bán, điều khoản tài chính...) và các yếu tố khác có liên quan (đặc điểm kinh tế kỹ thuật của tài sản, tình trạng sử dụng tài sản, tài sản khác bán kèm theo...) có ảnh hưởng lớn đến giá trị tài sản.

Đơn vị so sánh chuẩn là đơn vị tính cơ bản của tài sản mà có thể quy đổi theo đơn vị đó về chuẩn để so sánh giữa các tài sản cùng loại với nhau. Ví dụ: mét, m², m³, hecta, phòng, giường bệnh, ghế ngồi, đơn vị thuê, năng suất, sản lượng/hecta, sản phẩm/ca máy, công suất, kg, tạ, tấn.

Tổng giá trị điều chỉnh thuần là tổng mức điều chỉnh theo các yếu tố so sánh có tính đến dấu âm (điều chỉnh giảm) và dấu dương (điều chỉnh tăng), nghĩa là không xét về giá trị tuyệt đối của mỗi lần điều chỉnh.

Tổng giá trị điều chỉnh gộp là tổng mức điều chỉnh theo các yếu tố so sánh về giá trị tuyệt đối.

Mức giá chỉ dẫn là mức giá của tài sản so sánh sau khi đã được điều chỉnh theo sự khác biệt về các yếu tố so sánh với tài sản thẩm định giá. Các mức giá chỉ dẫn là cơ sở cuối cùng để ước tính mức giá của tài sản thẩm định.

II. NỘI DUNG TIÊU CHUẨN

1. Cách tiếp cận từ thị trường có thể được sử dụng để xác định giá trị tài sản thẩm định giá theo cơ sở giá trị thị trường hoặc phi thị trường theo Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam.

Để xác định giá trị thị trường, việc áp dụng cách tiếp cận từ thị trường cần phản ánh được quan điểm của các đối tượng thông thường tham gia thị trường tài sản thẩm định giá, căn cứ vào mức giá giao dịch của các tài sản so sánh sau khi đã điều chỉnh mức độ tác động đến giá của các yếu tố khác biệt. Giá trị của tài sản thẩm định giá cần được ước lượng, đánh giá trên cơ sở nhu cầu của đối tượng thông thường tham gia thị trường tài sản thẩm định, không dựa trên các đặc điểm

đặc biệt chỉ có giá trị đối với một số cá biệt đối tượng tham gia thị trường tài sản thẩm định giá.

Để xác định giá trị phi thị trường, thẩm định viên cần xác định giá trị tài sản thẩm định giá trên cơ sở các điểm đặc biệt của tài sản thẩm định giá, nhóm khách hàng (hoặc nhà đầu tư) cá biệt có nhu cầu sử dụng các đặc điểm đặc biệt đó của tài sản. Từ đó khảo sát các giá giao dịch của các tài sản so sánh có các đặc điểm đặc biệt tương tự với đối tượng tham gia thị trường là các khách hàng (hoặc nhà đầu tư) cá biệt, có nhu cầu sử dụng các đặc điểm đặc biệt trên của tài sản thẩm định giá.

2. Phương pháp so sánh thường được áp dụng để thẩm định giá các tài sản thẩm định giá có giao dịch phổ biến trên thị trường.

Thẩm định viên căn cứ vào sự khác biệt về các yếu tố so sánh của tài sản so sánh với tài sản thẩm định giá để điều chỉnh (tăng, giảm) mức giá của tài sản so sánh, từ đó xác định mức giá chỉ dẫn của tài sản so sánh.

Các yếu tố so sánh cơ bản cần thu thập đối với một số loại hình tài sản theo quy định tại Phụ lục số 01 ban hành kèm theo Tiêu chuẩn này.

3. Các bước áp dụng trong thẩm định giá theo cách tiếp cận từ thị trường.

Việc tiến hành thẩm định giá cần được thực hiện theo 06 bước của Quy trình thẩm định giá quy định tại Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 05. Đối với một số bước của Quy trình thẩm định giá, khi áp dụng cách tiếp cận từ thị trường để xác định giá trị tài sản cần thẩm định giá, thẩm định viên cần thực hiện như sau:

- Tại bước 3 - Khảo sát thực tế, thu thập thông tin, thẩm định viên cần đồng thời tuân thủ các yêu cầu quy định tại điểm 1, điểm 4 mục II và các hướng dẫn khác có liên quan của Tiêu chuẩn này.

- Tại bước 4 - Phân tích thông tin, thẩm định viên cần đồng thời tuân thủ các yêu cầu quy định tại điểm 1, điểm 5 mục II và các hướng dẫn khác có liên quan của Tiêu chuẩn này.

- Tại bước 5 - Xác định giá trị tài sản cần thẩm định giá, thẩm định viên cần áp dụng các kỹ thuật được hướng dẫn tại điểm 6, điểm 7 mục II và các hướng dẫn khác có liên quan của Tiêu chuẩn này.

4. Yêu cầu khi khảo sát thực tế, thu thập thông tin về tài sản so sánh:

a) Thông tin được ưu tiên thu thập từ kết quả các giao dịch thành công trên thị trường. Trong trường hợp cơ sở giá trị là thị trường thì trong các giao dịch này bên mua, bên bán có khả năng tiếp cận thông tin về tài sản như nhau, thỏa thuận mua bán không trái với quy định của pháp luật, tự nguyện, không chịu bất cứ sức ép nào từ bên ngoài.

Thông tin thu thập phải đảm bảo khách quan đúng theo thực tế các giao dịch tài sản và dựa trên bằng chứng cụ thể để chứng minh về mức giá của tài sản đã giao dịch thành công trên thị trường, ghi rõ nguồn gốc, thời gian thu thập thông tin

trong báo cáo thẩm định giá. Tùy tình hình thực tế của tài sản mà thẩm định viên có thể thu thập các chứng cứ thị trường lựa chọn từ một trong các chỉ dẫn (hoặc trong tất cả các chỉ dẫn) sau: thông qua các hợp đồng, hóa đơn, chứng từ mua bán; các kết quả giao dịch thành công trên các sàn giao dịch; các phương tiện thông tin đại chúng; các phiếu điều tra thực tế thị trường của các thẩm định viên; các chứng cứ được ghi trong các văn bản của các cơ quan nhà nước, các doanh nghiệp sản xuất, kinh doanh,...

Đối với các thông tin về giá tài sản đã giao dịch thành công trên thị trường thu thập thông qua phỏng vấn qua điện thoại, phỏng vấn trực tiếp, qua phương tiện thông tin đại chúng, sàn giao dịch bất động sản, trên mạng Internet... thì thẩm định viên phải có sự thẩm định, xem xét, đánh giá và kiểm chứng thận trọng bảo đảm những thông tin đó có thể sử dụng được trước khi sử dụng vào phân tích, tính toán.

b) Đối với các tài sản được chào bán (giao dịch chưa thành công), thẩm định viên cần phải thu thập thông tin, so sánh giữa mức giá chào bán (thường cao hơn giá phổ biến trên thị trường) với giá thị trường để có sự điều chỉnh hợp lý, tìm ra mức giá phù hợp trước khi sử dụng làm mức giá so sánh.

Đối với các tài sản được chào mua (giao dịch chưa thành công), thẩm định viên cần phải thu thập thông tin, so sánh giữa mức giá chào mua (thường thấp hơn giá phổ biến trên thị trường) với giá thị trường để có sự điều chỉnh hợp lý, tìm ra mức giá phù hợp trước khi sử dụng đưa vào làm mức giá so sánh.

c) Giao dịch của tài sản so sánh được lựa chọn phải diễn ra tại hoặc gần thời điểm thẩm định giá nhưng không quá 02 năm tính đến thời điểm thẩm định giá.

d) Thẩm định viên phải lưu giữ các bằng chứng: về giá tài sản đã giao dịch thành công hoặc được chào mua hoặc được chào bán trên thị trường; về thời điểm diễn ra giao dịch, địa điểm giao dịch, một hoặc nhiều bên tham gia giao dịch, các chứng cứ so sánh... trong Hồ sơ thẩm định giá để bảo đảm đáp ứng yêu cầu kiểm tra của cơ quan quản lý nhà nước về thẩm định giá khi cần thiết hoặc phục vụ việc xử lý tranh chấp về kết quả thẩm định giá (nếu có phát sinh).

5. Yêu cầu khi phân tích thông tin:

Phân tích, so sánh để rút ra những điểm tương tự và những điểm khác biệt, những lợi thế và điểm bất lợi của tài sản thẩm định giá với tài sản so sánh. Việc phân tích được thực hiện trên 2 hình thức:

- Phân tích định lượng (phân tích theo số lượng): bao gồm phân tích theo cặp, phân tích thống kê, phân tích hồi qui, phân tích chi phí v.v... tìm ra mức điều chỉnh là số tiền hoặc tỷ lệ phần trăm (%).
- Phân tích định tính (phân tích theo chất lượng) bao gồm phân tích so sánh tương quan, phân tích xếp hạng và phỏng vấn các bên liên quan.

6. Xác định mức giá chỉ dẫn của các tài sản so sánh:

Mức giá chỉ dẫn của các tài sản so sánh được xác định trên cơ sở mức giá của các tài sản so sánh sau khi điều chỉnh chênh lệch do khác biệt về các yếu tố so sánh.

Trường hợp giá tài sản có biến động trong khoảng thời gian từ thời điểm chuyển nhượng thành công hoặc thời điểm được chào mua hoặc thời điểm được chào bán của tài sản so sánh đến thời điểm thẩm định giá thì trước khi thực hiện việc điều chỉnh mức giá của tài sản so sánh theo các yếu tố so sánh, cần phải điều chỉnh (tăng hoặc giảm) mức giá của tài sản so sánh theo chỉ số biến động giá của loại tài sản đó do các cơ quan có trách nhiệm công bố hoặc do thẩm định viên thống kê tính toán cho phù hợp với biến động của giá thị trường trong khoảng thời gian này.

Phân tích, so sánh rút ra những điểm tương tự và những điểm khác biệt, những ưu điểm và bất lợi của tài sản thẩm định giá với tài sản so sánh. Việc phân tích, so sánh thực hiện đối với các yếu tố so sánh định lượng (có thể lượng hóa thành tiền) trước, các yếu tố so sánh định tính (không thể lượng hóa thành tiền) sau.

a) Đối tượng điều chỉnh: là giá bán hoặc giá quy đổi về đơn vị so sánh chuẩn (giá giao dịch thành công hoặc giá chào mua, giá chào bán trên thị trường sau khi đã có sự điều chỉnh hợp lý về mức giá mua bán phổ biến trên thị trường). Ví dụ giá quy đổi về đơn vị so sánh chuẩn bao gồm:

- Đất đai, trang trại: giá/m², giá/mét dài mặt tiền, giá/sào,...
- Căn hộ chung cư, biệt thự: giá/căn hộ, giá/m²,...
- Kho hàng: giá/m³, giá/m²,...
- Cầu tàu, bến cảng: giá/m², giá/ha,...
- Bệnh viện: giá/giường bệnh,...
- Rạp chiếu phim: giá/ghế ngồi,...
- Máy-thiết bị: giá/đơn vị công suất (CV...), giá/đơn vị kỹ thuật chủ yếu,...

Đối với một số đơn vị đo lường tính địa phương như “sào”, “thước”, “giá/ mét dài mặt tiền”, ... thì thẩm định viên cần nêu rõ yếu tố này trong Báo cáo kết quả thẩm định giá, đồng thời có ghi chú “sào”, “thước”,... tương đương với bao nhiêu mét.

b) Căn cứ điều chỉnh: dựa vào chênh lệch các yếu tố so sánh (khả năng sinh lợi, tình trạng pháp lý, cơ sở hạ tầng, các đặc điểm tự nhiên: vị trí, hình dạng thửa đất, hướng, cảnh quan, môi trường; thiết kế nội thất, ngoại thất, tỷ lệ sử dụng đất, quy định về chiều cao công trình, công suất, năng suất, hệ số tiêu hao nguyên liệu, nhiên liệu,...) giữa tài sản so sánh và tài sản thẩm định giá.

c) Nguyên tắc điều chỉnh:

- Lấy tài sản thẩm định giá làm chuẩn để điều chỉnh giá của tài sản so sánh theo các đặc điểm của tài sản thẩm định giá.

- Khi điều chỉnh giá theo sự khác biệt của một yếu tố so sánh thì cố định những yếu tố so sánh còn lại (coi như giống nhau).
- Những yếu tố ở tài sản so sánh kém hơn so với tài sản thẩm định giá thì điều chỉnh tăng mức giá tính theo đơn vị chuẩn của tài sản so sánh (cộng). Những yếu tố ở tài sản so sánh vượt trội hơn so với tài sản thẩm định giá thì điều chỉnh giảm mức giá tính theo đơn vị chuẩn tài sản so sánh (trừ). Khi thực hiện điều chỉnh giá theo tỷ lệ phần trăm, nếu tài sản so sánh có yếu tố so sánh thuận lợi hơn (tốt hơn) thì trừ đi (-) còn nếu kém hơn thì cộng vào (+) một tỷ lệ % giá của tài sản so sánh.
- Những yếu tố ở tài sản so sánh giống với tài sản thẩm định giá thì giữ nguyên mức giá của tài sản so sánh (không điều chỉnh).
- Mỗi một sự điều chỉnh về các yếu tố so sánh phải được chứng minh từ các chứng cứ điều tra thu thập được trên thị trường.

d) Phương thức điều chỉnh:

- Điều chỉnh theo số tiền tuyệt đối: áp dụng đối với chênh lệch các yếu tố so sánh có thể xác định được mức điều chỉnh tuyệt đối là một khoản tiền cụ thể thông qua việc tính toán, ví dụ như điều kiện thanh toán, chi phí pháp lý, trang bị nội thất, sân vườn, bể bơi, gara ô tô,... (đối với bất động sản); điều kiện thanh toán, thiết bị kèm theo, chi phí lắp đặt, đào tạo, vận hành,... (đối với máy, thiết bị).
- Điều chỉnh theo tỷ lệ phần trăm: áp dụng đối với chênh lệch các yếu tố so sánh chỉ có thể xác định được mức điều chỉnh tương đối theo tỷ lệ, mang tính ước lượng cao như: môi trường, cảnh quan, điều kiện hạ tầng, vị trí (đối với bất động sản); năm sản xuất, đặc trưng kỹ thuật chủ yếu (đối với máy, thiết bị).

Thẩm định viên căn cứ vào điều tra thị trường, tìm ra các bằng chứng về chênh lệch giá của từng yếu tố so sánh để đưa vào tính toán, điều chỉnh cho phù hợp.

Ví dụ về phân tích thông tin và phương thức điều chỉnh tại Phụ lục số 02 ban hành kèm theo Tiêu chuẩn này.

đ) Mức điều chỉnh:

Mức điều chỉnh mức giá do sự khác biệt về các yếu tố so sánh cần được ước tính trên cơ sở thông tin giao dịch trên thị trường, đồng thời có sự phân tích, đánh giá mức độ ảnh hưởng đến giá trị tài sản của các yếu tố so sánh.

Mức điều chỉnh có thể được xác định thông qua các kỹ thuật như:

- Phân tích các cặp tài sản tương tự, so sánh mức giá của từng cặp tài sản chỉ khác biệt về 01 yếu tố so sánh duy nhất, từ đó xác định mức chênh lệch giá tài sản do tác động của yếu tố so sánh đó. Trong trường hợp không tìm được các cặp tài sản tương tự chỉ khác biệt về 01 yếu tố so sánh duy nhất, thẩm định viên có thể điều chỉnh các điểm khác biệt chính của cặp tài sản tương tự để chỉ còn khác biệt về 01 yếu tố so sánh duy nhất, từ đó xác định mức chênh lệch giá tài sản do tác động của yếu tố so sánh đó.

- Kỹ thuật phân tích thống kê, đồ thị để xác định xu hướng biến đổi, mức độ tác động phổ biến.

e) Thứ tự điều chỉnh:

Thẩm định viên tiến hành điều chỉnh nhóm yếu tố liên quan đến giao dịch của tài sản trước, điều chỉnh nhóm yếu tố so sánh về đặc điểm (kỹ thuật - kinh tế) của tài sản sau. Nhóm yếu tố liên quan đến giao dịch của tài sản bao gồm: tình trạng pháp lý, điều kiện thanh toán, điều kiện giao dịch, các chi phí phát sinh ngay sau khi mua, điều kiện thị trường khi giao dịch. Giá sau khi điều chỉnh cho nhóm yếu tố liên quan đến giao dịch được sử dụng để điều chỉnh cho nhóm yếu tố đặc điểm của tài sản.

Khi điều chỉnh giá tài sản so sánh theo từng nhóm yếu tố trên thì điều chỉnh các yếu tố so sánh theo số tiền tuyệt đối trước, điều chỉnh theo tỷ lệ phần trăm sau. Giá sau khi điều chỉnh tuyệt đối được sử dụng cho điều chỉnh theo tỷ lệ phần trăm.

g) Nguyên tắc khống chế:

Phải bảo đảm chênh lệch giữa mức giá của tài sản so sánh (dòng A - bảng dưới) với mức giá chỉ dẫn của tài sản đó (dòng D - bảng dưới) không quá cao và không phù hợp với các chứng cứ thị trường.

Thẩm định viên cần bảo đảm chênh lệch giữa mỗi mức giá chỉ dẫn với mức giá trung bình của các mức giá chỉ dẫn không quá 15%.

h) Bảng điều chỉnh các mức giá chỉ dẫn theo các yếu tố so sánh:

TT	Yếu tố so sánh	Đơn vị tính	Tài sản thẩm định giá	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
A	Giá thị trường (Giá trước điều chỉnh)			Đã biết	Đã biết	Đã biết
B	Giá quy đổi về đơn vị so sánh chuẩn					
C	Điều chỉnh các yếu tố so sánh					
CI	Yếu tố so sánh 1					
	Tỷ lệ điều chỉnh	%				
	Mức điều chỉnh	Đồng				
	Giá sau điều chỉnh 1	Đồng				

C2	Yếu tố so sánh 2					
	Tỷ lệ điều chỉnh	%				
	Mức điều chỉnh	Đồng				
	Giá sau điều chỉnh 2	Đồng				
C3	Yếu tố so sánh 3					
	Tỷ lệ điều chỉnh	%				
	Mức điều chỉnh	Đồng				
	Giá sau điều chỉnh 3	Đồng				
C4	Yếu tố so sánh 4					
	Tỷ lệ điều chỉnh	%				
	Mức điều chỉnh	Đồng				
	Giá sau điều chỉnh 4	Đồng				
D	Mức giá chỉ dẫn					
D1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn	Đồng				
D2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn	%				
E	Tổng hợp các số liệu điều chỉnh tại mục C					
E1	Tổng giá trị điều chỉnh gộp	Đồng				
E2	Tổng số lần điều chỉnh	Lần				
E3	Biên độ điều chỉnh.	%				
E4	Tổng giá trị điều chỉnh thuần	Đồng				

7. Xác định mức giá của tài sản thẩm định giá thông qua mức giá chỉ dẫn của các tài sản so sánh.

Trên cơ sở mức giá chỉ dẫn của các tài sản so sánh, thẩm định viên cần phân tích chất lượng thông tin của các tài sản so sánh, sau đó kết hợp phân tích thêm những tiêu chí sau để xác định giá trị ước tính cuối cùng cho tài sản thẩm định giá:

- Tổng giá trị điều chỉnh gộp nhỏ nhất (tức là trị tuyệt đối của tổng các điều chỉnh là nhỏ nhất). Như vậy, chênh lệch giữa mức giá trước điều chỉnh và mức giá sau điều chỉnh cuối cùng là nhỏ nhất.

- Tổng số lần điều chỉnh càng ít càng tốt.
- Biên độ điều chỉnh (nghĩa là mức hoặc tỷ lệ % điều chỉnh) của một yếu tố so sánh càng nhỏ càng tốt.
- Tổng các giá trị điều chỉnh thuần nhỏ nhất tức là tổng của các điều chỉnh là nhỏ nhất.

Ví dụ về áp dụng phương pháp so sánh để thẩm định giá tài sản tại Phụ lục số 03 kèm theo Tiêu chuẩn này./.



ÁNH DƯƠNG

PHỤ LỤC SỐ 01

CÁC YẾU TỐ SO SÁNH CƠ BẢN ĐỐI VỚI MỘT SỐ NHÓM TÀI SẢN

(Ban hành kèm theo Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 08)

1. Bất động sản

1.1. Các yếu tố so sánh áp dụng đối với bất động sản:

a) Đặc điểm pháp lý của bất động sản:

Các điểm không giống nhau phổ biến về đặc điểm pháp lý của bất động sản như: đã được cấp giấy hoặc chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất ổn định lâu dài hoặc ổn định có thời hạn hoặc thời hạn sử dụng đất còn lại là bao nhiêu), các quyền của người sử dụng đối với bất động sản...

Chỉ sử dụng bất động sản có mục đích sử dụng khác với bất động sản thẩm định giá làm bất động sản so sánh trong trường hợp hạn chế thông tin phù hợp về tài sản so sánh. Trường hợp sử dụng phải nêu rõ lý do trong Chứng thư thẩm định giá và Báo cáo kết quả thẩm định giá, đồng thời phải phản ánh đầy đủ các chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng (bao gồm cả chi phí cơ hội) đảm bảo phù hợp với mục đích sử dụng cao nhất và hiệu quả nhất của tài sản khi thực hiện điều chỉnh.

b) Các điều khoản về tài chính của các giao dịch:

Các điều khoản tài chính không giống nhau thường gặp là: Trả tiền một lần hoặc nhiều lần, hỗ trợ lãi suất vay thế chấp,...

c) Chi phí phải bỏ ra ngay sau khi mua:

Nếu có chi phí này phát sinh thì phải cộng vào mức giá giao dịch thành công.

d) Giá trị tài sản không phải bất động sản:

Trong trường hợp phát sinh việc bán kèm các tài sản không phải bất động sản thì phải xem xét loại trừ hoặc cộng giá trị các tài sản này vào giá bán tùy thuộc vào trường hợp tài sản bán kèm này thuộc tài sản so sánh hay tài sản thẩm định giá.

đ) Điều kiện thị trường lúc giao dịch:

Tình hình thị trường lúc giao dịch của tài sản thẩm định giá và các tài sản so sánh phải tương tự nhau. Nếu có biến động giá phải thực hiện việc điều chỉnh. Tỷ lệ điều chỉnh biến động giá phải căn cứ vào điều tra trên thị trường.

e) Vị trí, địa điểm:

Đặc điểm vị trí của tài sản thẩm định giá và các tài sản so sánh: thuộc trung tâm thành phố, khu ngoại ô, khu vực nông thôn,...; khoảng cách đến chợ, siêu thị, trường học, bệnh viện, công viên, bến xe bus, khu dân cư... đặc điểm về giao thông, đường xá,...

Việc điều chỉnh sự chênh lệch về yếu tố địa điểm này cần quy đổi thành chênh lệch tỷ lệ về giá giao dịch trên thị trường hoặc chi phí phát sinh liên quan đến việc đi lại, căn cứ vào chứng cứ thu thập từ thị trường.

g) Các đặc điểm tự nhiên: hình dáng, chiều rộng mặt tiền, chiều sâu lô đất, hướng...

Việc điều chỉnh yếu tố này cần quy đổi thành chênh lệch tỷ lệ về giá giao dịch trên

thị trường hoặc chi phí phát sinh để khắc phục điểm bất lợi, căn cứ vào chứng cứ thu thập từ thị trường.

h) Quy hoạch:

Khi xem xét so sánh giá bán của các bất động sản cần chú ý đến bất động sản thẩm định giá với các bất động sản đối chiếu so sánh có tương tự với nhau về mặt quy hoạch của khu vực hay không.

i) Đặc điểm tài sản trên đất:

Các công trình xây dựng trên đất là một bộ phận quan trọng cấu thành bất động sản và đóng góp vào chi phí hình thành, tính hữu dụng, tính thẩm mỹ của bất động sản do đó khi xem xét so sánh giá trị của các bất động sản cần phải chú ý xem xét, điều chỉnh yếu tố này theo số tiền tuyệt đối.

1.2. Các yếu tố so sánh áp dụng đối với một số loại bất động sản cụ thể:

a) Nhà ở dân cư:

- Loại nhà ở: nhà chung cư, nhà liền kề, nhà biệt thự,...
- Đặc điểm của khu dân cư: trình độ dân trí, mức độ an ninh;
- Độ sẵn có của các dịch vụ như trông trẻ, trường học, cửa hàng ăn uống;
- Đặc điểm tài sản trên đất (ngôi nhà chính và các hạng mục xây dựng khác như gara, nhà phụ, đường đi, các bức tường xây, hàng rào, phong cảnh và bãi cỏ, cây cối và vườn,...): quy mô, mặt tiền.

b) Cửa hàng, chợ, siêu thị, khu thương mại:

- Giá bán, thuê;
- Vị trí, khả năng sinh lời;
- Thời gian kinh doanh (một buổi hay cả ngày);
- Chiều rộng mặt tiền;
- Điều kiện bán, thuê mướn mặt bằng;
- Điều kiện giao nhận và phân phối hàng hóa (chỗ đỗ ô tô, xe máy, bãi xếp dỡ hàng hóa);
- Sự phù hợp của thiết kế với công năng làm nơi bán hàng của công trình;
- Hệ thống phòng chống cháy nổ, lối thoát hiểm;
- Dịch vụ vệ sinh, thu gom rác;
- Sự thuận tiện cho người mua hàng (đường xá, chỗ để xe,...);
- Đặc điểm về dân số, nghề nghiệp, thu nhập của khách hàng tiềm năng;
- Các yếu tố khác.

c) Văn phòng:

- Giá thuê;
- Diện tích sử dụng;

- Địa điểm, vị trí;
- Hệ thống điều hòa nhiệt độ, phòng cháy chữa cháy;
- Hệ thống thông tin, liên lạc;
- Hệ thống ánh sáng;
- Sự phù hợp của thiết kế với công năng làm văn phòng của công trình;
- Cầu thang máy, lối thoát hiểm;
- Dịch vụ vệ sinh, môi trường;
- Hệ thống bảo đảm an ninh;
- Chi phí và mức độ sẵn có dịch vụ quản lý, duy tu;
- Chất lượng quản lý;
- Điều kiện bán, thuê mướn;
- Các yếu tố khác.

d) Bất động sản công nghiệp:

- Địa điểm, vị trí;
- Giá thuê;
- Các dịch vụ cấp và thoát nước, cung cấp điện, khí hóa lỏng, điện thoại, viễn thông, xử lý nước thải;
- Mức độ thuận lợi hay khó khăn của hệ thống giao thông nội bộ phục vụ cung cấp vật tư, giao nhận hàng hóa;
- Hệ thống giao thông nối liền với cảng, ga tàu hỏa, ga hàng không, khu dân cư;
- Đảm bảo ánh sáng tự nhiên;
- Địa hình đất;
- Tình trạng trật tự, trị an khu vực;
- Các phương tiện chống cháy nổ, hệ thống vệ sinh và thông gió, thoát hiểm;
- Sự phù hợp của thiết kế xây dựng với mục đích và loại hình sản xuất, kinh doanh;
- Sự sẵn có các nguồn lao động của địa phương và các vùng lân cận;
- Hệ thống nhà ăn, phúc lợi xã hội và bãi đỗ ô tô;
- Các yếu tố khác.

đ) Trang trại:

- Đất đai, mặt nước;
- Đặc tính pháp lý;
- Vị trí;
- Địa hình (dốc, bằng phẳng);
- Khí hậu và lượng mưa;
- Quy mô trang trại;

- Năng suất;
- Hệ thống tưới, tiêu;
- Đường vào và ra;
- Hàng rào và cổng;
- Điều kiện về cấp, thoát nước và điện;
- Nhà cửa;
- Loại, hạng, tình trạng và đặc điểm của công trình xây dựng phục vụ trang trại;
- Các yếu tố khác.

2. Động sản: (tàu thuyền, phương tiện vận tải, máy, thiết bị,...)

a) Các thông số kinh tế kỹ thuật chủ yếu của loại máy, thiết bị:

Đối với máy, thiết bị cần chú ý các thông số cơ bản: cấu tạo máy, thiết bị, công suất, năng suất, kích thước (chiều dài, chiều rộng, độ cao món nước,...), model, mức tiêu hao nhiên liệu, nước sản xuất, năm sản xuất, năm đưa vào sử dụng, bảo hành, mức độ sẵn có của các linh kiện thay thế,... Đối với phương tiện vận tải cần chú ý thêm các thông số như trọng tải, trang thiết bị kèm theo, tiện nghi nội thất,...

b) Điều kiện thanh toán và dịch vụ kèm theo như chế độ bảo trì, bảo hành, lắp đặt, hướng dẫn sử dụng, lắp ráp, thiết bị thay thế kèm theo,.../.

ÁNH DƯƠNG

PHỤ LỤC SỐ 02

VÍ DỤ VỀ ĐIỀU CHỈNH MỘT SỐ YẾU TỐ SO SÁNH

(Ban hành kèm theo Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 08)

Các ví dụ đã được giản lược và chỉ mang tính chất minh họa.

1. Điều chỉnh về đặc điểm pháp lý:

Ví dụ: Tài sản thẩm định giá là nhà ở tại Hà Nội, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là loại đất ở. Trong số các tài sản so sánh được lựa chọn tại khu vực lân cận có bất động sản A là nhà ở có diện tích 50m², được giao dịch gần thời điểm thẩm định giá với giá 50 triệu đồng/m². Tại thời điểm giao dịch, thửa đất của bất động sản A chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, theo quy định của pháp luật, bất động sản A có đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không phải nộp tiền sử dụng đất.

Sau khi điều tra, nghiên cứu, thẩm định viên xác định các khoản tiền phải nộp khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (đối với trường hợp bất động sản A) bao gồm:

- Tiền sử dụng đất: 0 đồng.

- Lệ phí trước bạ: $50\text{m}^2 \times 0,5\% \times 30.000.000 = 7.500.000$ đồng

(Trong đó 30.000.000 đồng/m² là đơn giá đất của bất động sản A do UBND TP. Hà Nội quy định có hiệu lực tại thời điểm thẩm định giá).

- Phí thẩm định cấp quyền sử dụng đất: 3.000.000 đồng.

- Lệ phí địa chính: 100.000 đồng.

Như vậy, chi phí cho việc làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là: $7.500.000 + 3.000.000 + 100.000 = 10.600.000$ đồng.

Bất động sản so sánh A cần phải điều chỉnh chênh lệch về yếu tố pháp lý tăng 10.600.000 đồng khi so sánh với tài sản thẩm định giá.

2. Điều chỉnh về điều khoản thanh toán:

a) Ví dụ 1:

Tài sản thẩm định giá là một thiết bị y tế dự kiến mua trong điều kiện thương mại bình thường tại thời điểm thẩm định giá. Tài sản so sánh là một thiết bị y tế tương tự, tuy nhiên được mua với điều kiện thanh toán là trả tiền 40% sau khi ký hợp đồng và 60% còn lại được trả góp hàng tháng trong vòng 1 năm, lãi suất ưu đãi 6%/năm. Giá bán của tài sản so sánh là 120.000.000 đồng. Lãi suất cho vay thương mại phổ biến trên thị trường là 12%/năm.

Như vậy:

Số tiền trả góp là: $60\% \times 120.000.000 \text{ đồng} = 72.000.000 \text{ đồng}$

Số tiền phải trả hàng tháng với lãi suất ưu đãi 6%/năm (hay 0,5%/tháng) là:

$72.000.000 \cdot (1/0,005 - 1/0,005 \times 1/(1+0,005)^{12}) = 6.196.800 \text{ đồng}$

Giá trị hiện tại của khoản tiền phải trả hàng tháng này với mức lãi suất thị trường

12%/ năm (hay 1%/tháng) trong 12 tháng là:

$$6.196.800 \times (1/0,01 - 1/(0,01 \times 1,01^{12})) = 69.745.500 \text{ đồng}$$

Vậy, giá của tài sản so sánh sau khi điều chỉnh về điều kiện thanh toán là:
 $40\% \times 120.000.000 + 69.745.500 = 117.700.000 \text{ đồng (đã làm tròn).}$

b) Ví dụ 2:

Thẩm định viên cần xác định giá trị thị trường của một chung cư 100m², điều kiện thanh toán phổ biến tại thời điểm thẩm định giá là trả ngay 100% giá trị căn hộ do công trình đã hoàn thành và đang đưa vào sử dụng. Tài sản so sánh là một chung cư tương tự với diện tích 100 m² và được giao dịch với giá 20 triệu đồng/m² có điều kiện thanh toán là trả tiền 2 lần, 50% lúc ký hợp đồng và 50% sau 1 năm. Lãi suất cho vay mua nhà phổ biến tại thời điểm thẩm định giá là 8%/năm.

Như vậy, giá trị hiện tại của khoản tiền trả sau 1 năm là:

$$(20.000.000 \text{ đ/m}^2 \times 100 \text{ m}^2) \div 2 \div (0,08 + 1) = 925.925.900 \text{ đồng}$$

Mức giá của tài sản so sánh sau khi điều chỉnh điều kiện thanh toán là:

$$(20.000.000 \text{ đ/m}^2 \times 100 \text{ m}^2) \div 2 + 925.925.900 = 1.925.925.900 \text{ đồng.}$$

3. Điều chỉnh biến động của thị trường:

Ví dụ: Giao dịch 1 - Bất động sản A có diện tích 100 m² tại thị trường X mua vào tháng 3/2007 với giá 1,5 tỷ đồng; bán lại vào tháng 7/2008 với giá 1,62 tỷ đồng; tăng 10,8%, tức là khoảng 0,68%/tháng.

Giao dịch 2 - Bất động sản B có diện tích 100 m² tại thị trường X mua vào tháng 4/2007 với giá 1,535 tỷ đồng; bán lại vào tháng 2/2008 với giá 1,642 tỷ đồng; tăng 7,0%, tức là khoảng 0,70%/tháng.

Giao dịch 3 - Bất động sản C có diện tích 100 m² tại thị trường X mua vào tháng 10/2007 với giá 1,480 tỷ đồng; bán lại vào tháng 2/2008 với giá 1,520 tỷ đồng; tăng 2,7%, tức là khoảng 0,67%/tháng.

Bất động sản D có diện tích 100 m² tại thị trường X mua vào tháng 5/2007 với giá 1,480 tỷ đồng; dự kiến bán lại vào tháng 5/2008.

Các bất động sản A, B, C, D có đặc điểm tương tự về loại bất động sản, mục đích sử dụng, vị trí, quy mô,... Trên cơ sở tính toán mức độ biến động giá trên thị trường của các bất động sản A, B, C qua từng giai đoạn thẩm định viên có thể ước tính được mức độ biến động thị trường của bất động sản D cũng vào khoảng 0,67% – 0,7%/tháng và có xu hướng tương tự với mức biến động của bất động sản A là mức 0,68% do có nhiều điểm tương đồng về giai đoạn nghiên cứu./.

PHỤ LỤC SỐ 03

VÍ DỤ VỀ ÁP DỤNG CÁCH TIẾP CẬN TỪ THỊ TRƯỜNG

(Ban hành kèm theo Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 08)

Các ví dụ đã được giản lược và chỉ mang tính chất minh họa.

Ví dụ: Tài sản cần thẩm định giá là một lô hàng 80 máy bơm nước do Đài Loan sản xuất năm 2012, công suất bơm: $10\text{m}^3/\text{giờ}$, độ cao cột nước đẩy: 15m, chất lượng còn lại: 85%, mục đích thẩm định giá là đưa ra bán cả lô hàng trên thị trường.

Qua thu thập thông tin trên thị trường có các thông tin vào thời điểm thẩm định giá như sau:

- Máy bơm nước cùng nhãn mác do Đài Loan sản xuất năm 2012 công suất bơm $10\text{m}^3/\text{giờ}$, độ cao cột nước đẩy 15m, chất lượng mới 100%, giá bán 14.000.000 đ/cái. (Tài sản so sánh 1);
- Máy bơm nước cùng nhãn mác do Đài Loan sản xuất năm 2012 công suất $10\text{m}^3/\text{giờ}$, độ cao cột nước đẩy 12m, chất lượng còn lại 85%, giá bán 9.000.000 đ/cái. (Tài sản so sánh 2);
- Máy bơm cùng nhãn mác do Đài Loan sản xuất năm 2014 công suất $10\text{m}^3/\text{giờ}$, độ cao cột nước đẩy 15m, chất lượng mới 100%, giá bán 16.740.000 đ/cái. Trường hợp mua từ 10 chiếc trở lên được trả chậm 50% sau 01 năm. (Tài sản so sánh 3);
- Giá máy bơm sản xuất năm 2012 bằng 80% giá máy sản xuất năm 2014 cùng đặc tính kỹ thuật;
- Giá máy bơm có độ cao cột nước đẩy 15m bằng 110% giá máy bơm cùng công suất có độ cao cột nước 12m;
- Giá máy bơm chất lượng còn lại 85% bằng 80% giá máy cùng năm sản xuất, cùng đặc trưng kỹ thuật có chất lượng 100%;
- Lãi suất cho vay phổ biến là 8%/năm.

Lời giải:

* Điều chỉnh theo số tiền tuyệt đối:

- Điều chỉnh điều kiện thanh toán như sau:

Giá trị hiện tại của khoản tiền trả sau 01 năm (đối với máy bơm nước năm 2014) là:

$$16.740.000 \text{ đồng} \cdot 2 \cdot (0,08 + 1) = 7.750.000 \text{ đồng}$$

Mức giá của tài sản so sánh là máy bơm nước năm 2014 sau khi điều chỉnh điều kiện thanh toán là:

$$16.740.000 \text{ đồng} \cdot 2 + 7.750.000 \text{ đồng} = 16.120.000 \text{ đồng}$$

Mức điều chỉnh điều kiện thanh toán là:

$$16.120.000 \text{ đồng} - 16.740.000 \text{ đồng} = - 620.000 \text{ đồng.}$$

* Điều chỉnh theo tỷ lệ phần trăm:

- Đối chiếu máy bơm cần thẩm định giá và các máy bơm so sánh:

Yếu tố so sánh	Máy bơm cần thẩm định giá	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
Năm sản xuất	2012	2012	2012	2014
- Chất lượng	85%	100%	85%	100%
- Độ cao cột nước	độ cao 15m	độ cao 15m	độ cao 12m	độ cao 15m
- Công suất	10m ³ /giờ,	10m ³ /giờ,	10m ³ /giờ,	10m ³ /giờ,
Giá bán	Cần xác định	14.000.000 đ	9.000.000 đ	16.740.000 đ

- Căn cứ vào các thông tin trên thị trường, thẩm định viên nhận thấy:

+ Giá máy bơm sản xuất năm 2012 bằng 80% giá máy sản xuất năm 2014 cùng đặc tính kỹ thuật, do đó, cần điều chỉnh các yếu tố kỹ thuật trước, sau đó lấy kết quả đã điều chỉnh các yếu tố kỹ thuật để làm cơ sở điều chỉnh yếu tố năm sản xuất.

+ Giá máy bơm chất lượng còn lại 85% bằng 80% giá máy cùng năm sản xuất, cùng đặc trưng kỹ thuật có chất lượng 100%, do đó, cần lấy kết quả đã điều chỉnh các yếu tố kỹ thuật và năm sản xuất để làm cơ sở điều chỉnh yếu tố chất lượng còn lại.

- Như vậy, có thể tính được tỷ lệ điều chỉnh như sau:

+ Tỷ lệ điều chỉnh độ cao cột nước của máy bơm so sánh 2:

$$(110\% - 100\%) / 100\% = 10\%$$

+ Tỷ lệ điều chỉnh năm sản xuất máy bơm so sánh 3:

$$(80\% - 100\%) / 100\% = - 20\%$$

+ Tỷ lệ điều chỉnh chất lượng của máy bơm so sánh 1:

$$(85\% - 100\%) / 100\% = - 15 \%$$

+ Tỷ lệ điều chỉnh chất lượng của máy bơm so sánh 3:

$$(85\% - 100\%) / 100\% = - 15 \%$$

* Bảng điều chỉnh các mức giá chỉ dẫn theo các yếu tố so sánh:

TT	Yếu tố so sánh	Đơn vị tính	Tài sản thẩm định giá	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
A	Giá thị trường (giá trước điều chỉnh)	Đồng		14.000.000	9.000.000	16.740.000

HỆ THỐNG TIÊU CHUẨN THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

C1	Điều kiện thanh toán					
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>					
	<i>Mức điều chỉnh</i>	<i>Đồng</i>				<i>-620.000</i>
	<i>Giá sau điều chỉnh</i>	<i>Đồng</i>		14.000.000	9.000.000	16.120.000
C2	Độ cao cột nước	<i>Mét</i>	15 m	15 m	12 m	15 m
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>			-	10%	-
	<i>Mức điều chỉnh</i>	<i>Đồng</i>			900.000	
	<i>Giá sau điều chỉnh</i>	<i>Đồng</i>		14.000.000	9.900.000	16.120.000
C3	Năm sản xuất		2012	2012	2012	2014
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>			-	-	-20%
	<i>Mức điều chỉnh</i>	<i>Đồng</i>				-3.224.000
	<i>Giá sau điều chỉnh</i>	<i>Đồng</i>		14.000.000	9.000.000	12.896.000
C4	Chất lượng		85%	100%	85%	100%
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>			-15%	-	-15%
	<i>Mức điều chỉnh</i>	<i>Đồng</i>		-2.100.000		-2.418.000
	<i>Giá sau điều chỉnh</i>	<i>Đồng</i>		11.900.000	9.900.000	10.478.000
D	Mức giá chỉ dẫn			11.900.000	9.900.000	10.478.000
D1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn	<i>Đồng</i>		10.759.333		
D2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn	%		10,60%	-7,99%	-2,61%
E	Tổng hợp các số liệu điều chỉnh tại mục C					
E1	Tổng giá trị điều chỉnh gộp	<i>Đồng</i>		2.100.000	900.000	6.262.000
E2	Tổng số lần điều chỉnh	<i>Lần</i>		1	1	3
E3	Biên độ điều chỉnh	%		15,00%	10%	3% - 20%
E4	Tổng giá trị điều chỉnh thuần	<i>Đồng</i>		-2.100.000	900.000	-6.262.000
F	Xác định mức giá cho tài sản thẩm định giá	10.744.500				

* Như vậy, về nguyên tắc không chế:

Theo D2 thì chênh lệch giữa mức giá trung bình của các mức giá chỉ dẫn chỉ nằm trong khoảng từ 2,61% - 10,60%, vì vậy đảm bảo không quá 15%.

* Về thống nhất mức giá chỉ dẫn:

- Thẩm định viên đánh giá chất lượng thông tin về các tài sản so sánh là tương đương nhau, tuy nhiên điều khoản về tài chính và các điều khoản khuyến mãi khác còn tương đối khác biệt giữa các địa điểm bán máy bơm năm 2014. Mức độ chênh lệch giữa các mức giá chỉ dẫn với các mức giá trước điều chỉnh là không đáng kể đối với tài sản so sánh 01 và 02. Vì vậy, thẩm định viên nhận định như sau:

+ Với mức giá 9.900.000 đồng/chiếc thì khả năng giao dịch thành công (người mua sẵn sàng mua, người bán sẵn sàng bán) là 40%;

+ Với mức giá 11.900.000 đồng/chiếc thì khả năng giao dịch thành công là 35%;

+ Với mức giá 10.478.000 đồng/chiếc thì khả năng giao dịch thành công là 25%.

Giá thị trường của máy bơm được ước tính bằng cách lấy số bình quân gia quyền của các mức giá chỉ dẫn của 03 tài sản so sánh như sau:

$$11.900.000 * 0,35 + 9.900.000 * 0,4 + 10.478.000 * 0,25 = 10.744.500 \text{ đồng}$$

Như vậy, giá trị thị trường của máy bơm cần thẩm định giá là: 10.744.500 đồng.

- Tổng giá trị lô hàng cần thẩm định giá:

$$10.744.500 \text{ đồng/chiếc} \times 80 \text{ chiếc} = 859.560.000 \text{ đồng}$$

Giá trị thị trường của lô hàng cần thẩm định giá là 859.560.000 đồng./.

ÁNH DƯƠNG