

BỘ TÀI CHÍNH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 145/2016/TT-BTC

Hà Nội, ngày 06 tháng 10 năm 2016

THÔNG TƯ

Ban hành Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 11

Căn cứ Luật Giá số 11/2012/QH13 ngày 20 tháng 6 năm 2012;

Căn cứ Nghị định số 89/2013/NĐ-CP ngày 06 tháng 8 năm 2013 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Giá về thẩm định giá;

Căn cứ Nghị định số 215/2013/NĐ-CP ngày 23 tháng 12 năm 2013 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Tài chính;

Theo đề nghị của Cục trưởng Cục Quản lý giá,

Bộ trưởng Bộ Tài chính ban hành Thông tư ban hành Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 11.

Điều 1. Ban hành kèm theo Thông tư này Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 11 - Thẩm định giá bất động sản.

Điều 2. Hiệu lực thi hành

1. Thông tư này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 01 năm 2017.

2. Các Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam bao gồm: Tiêu chuẩn số 10 – Phương pháp thặng dư và Tiêu chuẩn số 11 – Phương pháp lợi nhuận ban hành kèm theo Quyết định số 129/2008/QĐ-BTC ngày 31/12/2008 của Bộ trưởng Bộ Tài chính về việc ban hành 06 Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam (đợt 3) hết hiệu lực kể từ ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành.

Điều 3. Tổ chức thực hiện

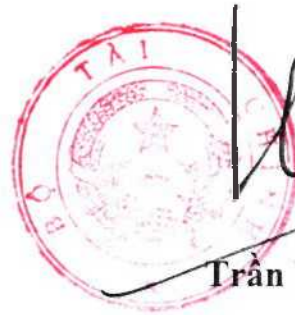
1. Cục Quản lý giá chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan chỉ đạo, hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện các quy định tại Tiêu chuẩn thẩm định giá ban hành kèm theo Thông tư này và các văn bản pháp luật có liên quan.

2. Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc đề nghị các đơn vị phản ánh về Bộ Tài chính để hướng dẫn giải quyết và sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./.

Nơi nhận:

- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Văn phòng Chính phủ;
- Văn phòng Tổng Bí thư;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Văn phòng Quốc hội;
- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ;
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện Kiểm sát nhân dân tối cao;
- Kiểm toán nhà nước;
- UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương;
- Công báo;
- Cục Kiểm tra văn bản - Bộ Tư pháp;
- Phòng Thương mại và Công nghiệp Việt Nam;
- Hội Thẩm định giá Việt Nam;
- Các doanh nghiệp thẩm định giá;
- Website Chính phủ;
- Website Bộ Tài chính;
- Các đơn vị thuộc Bộ Tài chính;
- Lưu: VT; QLG (VT, CSG).

**KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG**



Trần Văn Hiếu

HỆ THỐNG TIÊU CHUẨN THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 11

Thẩm định giá bất động sản

(Ký hiệu: TĐGVN 11)

*(Ban hành kèm theo Thông tư số 145/2016/TT-BTC
ngày 06 tháng 10 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)*

I. QUY ĐỊNH CHUNG

1. Phạm vi điều chỉnh: Tiêu chuẩn này quy định và hướng dẫn thực hiện thẩm định giá bất động 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.

II. NỘI DUNG TIÊU CHUẨN

1. Khi tiến hành thẩm định giá bất động sản, thẩm định viên có thể áp dụng các cách tiếp cận và phương pháp thẩm định giá tại Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ thị trường, cách tiếp cận từ chi phí, cách tiếp cận từ thu nhập theo từng trường hợp áp dụng cụ thể. Ngoài ra, thẩm định viên có thể áp dụng phương pháp chiết trừ và phương pháp thặng dư quy định tại điểm 3 và điểm 4 Mục này để xác định giá trị quyền sử dụng đất. Phương pháp chiết trừ và phương pháp thặng dư được xây dựng trên cơ sở kết hợp cách tiếp cận từ thị trường, cách tiếp cận từ chi phí và cách tiếp cận từ thu nhập.

2. Đối với từng phương pháp thẩm định giá, thẩm định viên lựa chọn các thông tin thu thập nhằm đảm bảo tính chính xác của kết quả thẩm định giá. Mẫu phiếu thu thập thông tin bất động sản tham khảo tại Phụ lục số 3 kèm theo Tiêu chuẩn này.

3. Phương pháp chiết trừ

a) Phương pháp chiết trừ là phương pháp thẩm định giá xác định giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất có tài sản gắn liền với đất bằng cách loại trừ phần giá trị tài sản gắn liền với đất ra khỏi tổng giá trị bất động sản (bao gồm giá trị quyền sử dụng đất và giá trị tài sản gắn liền với đất).

b) Các bước tiến hành thẩm định giá:

Bước 1: Khảo sát và lựa chọn ít nhất 03 bất động sản mà thửa đất của các bất động sản đó có những đặc điểm tương tự với thửa đất của bất động sản thẩm

định giá, cụ thể là đặc điểm về vị trí, diện tích, hình dạng, mục đích sử dụng đất, đặc điểm pháp lý, các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội và các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất. Đồng thời, thu thập thông tin về tài sản gắn liền với đất của bất động sản so sánh.

Các bất động sản được lựa chọn 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 tại thời điểm thẩm định giá hoặc gần với thời điểm thẩm định giá nhưng không quá 2 năm kể từ thời điểm giá được quy định tại Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ thị trường.

Bước 2: Xác định giá trị các tài sản gắn liền với đất của các bất động sản so sánh (các bất động sản đã được lựa chọn tại Bước 1) tại thời điểm thẩm định giá.

$$\begin{array}{l} \text{Giá trị của tài sản} \\ \text{gắn liền với đất} \\ \text{của bất động sản} \\ \text{so sánh} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Giá trị xây dựng mới của} \\ \text{tài sản gắn liền với đất của} \\ \text{bất động sản so sánh tại} \\ \text{thời điểm thẩm định giá} \end{array} - \begin{array}{l} \text{Giá trị hao mòn} \\ \text{tại thời điểm} \\ \text{thẩm định giá} \end{array}$$

Trong đó:

- Giá trị xây dựng mới của tài sản gắn liền với đất của bất động sản so sánh tại thời điểm thẩm định giá được tính bằng chi phí tái tạo hoặc chi phí thay thế tạo ra tài sản gắn liền với đất. Cách xác định chi phí tái tạo, chi phí thay thế được hướng dẫn tại Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ chi phí.

- Giá trị hao mòn của tài sản gắn liền với đất của bất động sản so sánh tại thời điểm thẩm định giá được xác định theo hướng dẫn tại Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ chi phí.

Bước 3: Xác định giá trị quyền sử dụng đất của bất động sản so sánh tại thời điểm thẩm định giá.

$$\begin{array}{l} \text{Giá trị quyền sử} \\ \text{dụng đất của bất} \\ \text{động sản so sánh} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Giá giao dịch} \\ \text{của bất động} \\ \text{sản so sánh} \end{array} - \begin{array}{l} \text{Giá trị của tài sản gắn} \\ \text{liền với đất của bất} \\ \text{động sản so sánh} \end{array}$$

Trong đó:

- Giá giao dịch của bất động sản so sánh là giá giao dịch thành công hoặc giá giao dịch chưa thành công đã được điều chỉnh về mức giá có khả năng giao dịch thành công.

- Giá trị của tài sản gắn liền với đất của bất động sản so sánh đã được xác định tại Bước 2.

Bước 4: Xác định giá trị quyền sử dụng đất của bất động sản thẩm định giá.

Giá trị quyền sử dụng đất của bất động sản thẩm định giá được xác định trên cơ sở giá trị quyền sử dụng đất của các bất động sản so sánh sau khi điều chỉnh các yếu tố khác biệt chính như điều kiện thanh toán, đặc điểm pháp lý, vị

trí, diện tích, hình dạng, các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá trị quyền sử dụng đất, theo hướng dẫn tại Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ thị trường. Thẩm định viên về giá cần có lập luận về cách lựa chọn tỷ lệ điều chỉnh của các yếu tố ảnh hưởng tới giá đất.

Ví dụ về phương pháp chiết trừ tại Phụ lục số 01 kèm theo Tiêu chuẩn này.

4. Phương pháp thặng dư

a) Phương pháp thặng dư là phương pháp thẩm định giá xác định giá trị của bất động sản có tiềm năng phát triển dựa trên cơ sở lấy giá trị ước tính của phát triển giả định của tài sản (tổng doanh thu phát triển) trừ đi tất cả các chi phí dự kiến phát sinh (bao gồm lợi nhuận nhà đầu tư) để tạo ra sự phát triển đó.

b) Công thức tổng quát:

$$V = DT - CP$$

V: Giá trị tài sản thẩm định giá;

DT: Tổng doanh thu phát triển;

CP: Tổng chi phí phát triển.

c) Các trường hợp giả định về thời điểm phát sinh doanh thu phát triển và chi phí phát triển bất động sản:

- Trường hợp 1: Giả định doanh thu phát triển bất động sản, chi phí phát triển bất động sản chỉ phát sinh trong cùng 01 năm. Khi đó doanh thu và chi phí phát triển bất động sản được tính toán theo mặt bằng giá tại thời điểm thẩm định giá.

$$V = DT - CP \text{ (tại thời điểm thẩm định giá)}$$

- Trường hợp 2: Giả định quá trình phát triển bất động sản kéo dài nhiều năm, sau khi xây dựng chủ sở hữu cho thuê để kinh doanh hoặc cho thuê một phần để kinh doanh hoặc bán từng phần bất động sản qua nhiều năm.

$$V = \sum_{t=0}^n \frac{(DT_t - CP_t)}{(1+r)^t}$$

Trong đó:

V : Giá trị tài sản thẩm định giá;

DT_t : Doanh thu phát triển giả định của bất động sản tại thời điểm t;

CP_t : Chi phí phát triển dự kiến tại thời điểm t;

r : Tỷ suất chiết khấu;

n : Giai đoạn dự báo dòng tiền trong tương lai;

t : Năm dự báo.

d) Các bước tiến hành thẩm định giá: