**CHUẨN MỰC THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM**

VỀ CÁCH TIẾP CẬN TỪ THỊ TRƯỜNG
*(Kèm theo Thông tư số 32/2024/TT-BTC ngày 16 tháng 5 năm 2024 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)*

**Chương I**

**QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam này quy định và hướng dẫn về cách tiếp cận từ thị trường khi thẩm định giá theo quy định của pháp luật về giá.

**Điều 2. Đối tượng áp dụng**

1. Thẩm định viên về giá, doanh nghiệp thẩm định giá thực hiện hoạt động cung cấp dịch vụ thẩm định giá theo quy định của pháp luật về giá.

2. Tổ chức, cá nhân thực hiện hoạt động thẩm định giá của Nhà nước theo quy định của pháp luật về giá.

3. Tổ chức, cá nhân yêu cầu thẩm định giá, bên thứ ba sử dụng báo cáo thẩm định giá theo hợp đồng thẩm định giá (nếu có).

**Điều 3. Giải thích từ ngữ**

Trong Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

1.*Tài sản so sánh* là tài sản giống hệt hoặc tài sản tương tự với tài sản thẩm định giá.

2.*Tài sản tương tự* là tài sản cùng loại và tương đồng với tài sản thẩm định giá về mục đích sử dụng, công dụng, đặc điểm pháp lý, đặc điểm về kinh tế - kỹ thuật, đặc trưng cơ bản của tài sản thẩm định giá và các yếu tố khác (nếu có).

3.*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.

4.*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.

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

**Điều 4. Cách tiếp cận từ thị trường**

1. Cách tiếp cận từ thị trường xác định giá trị của tài sản thẩm định giá thông qua việc so sánh tài sản thẩm định giá với các tài sản so sánh đã có các thông tin về giá trên thị trường; trường hợp thẩm định giá doanh nghiệp được sử dụng thêm các thông tin về giá của chính tài sản thẩm định giá.

2. Tùy theo loại tài sản, cách tiếp cận từ thị trường có thể được cụ thể hóa thành các phương pháp gồm phương pháp so sánh, phương pháp tỷ số bình quân và phương pháp giá giao dịch.

Phương pháp tỷ số bình quân và phương pháp giá giao dịch chỉ áp dụng đối với thẩm định giá doanh nghiệp và được quy định tại Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá doanh nghiệp.

**Chương II**

**PHƯƠNG PHÁP SO SÁNH**

**Điều 5. Áp dụng phương pháp so sánh**

1. Phương pháp so sánh xác định giá trị của tài sản thẩm định giá dựa trên cơ sở đối chiếu, phân tích và đánh giá các yếu tố so sánh của các tài sản so sánh với tài sản thẩm định giá từ đó điều chỉnh mức giá của các tài sản so sánh làm cơ sở ước tính giá trị của tài sản thẩm định giá.

2. Phương pháp so sánh được áp dụng để thẩm định giá tài sản có hoạt động chuyển nhượng hoặc chào mua hoặc chào bán công khai trên thị trường. Một tài sản được coi là có hoạt động chuyển nhượng hoặc chào mua hoặc chào bán công khai trên thị trường khi thu thập được ít nhất 03 tài sản so sánh từ các tổ chức, cá nhân khác nhau đã chuyển nhượng hoặc được chào mua hoặc chào bán trên thị trường gần thời điểm thẩm định giá và địa điểm của tài sản thẩm định giá.

3. Nội dung thực hiện

a) Khảo sát và thu thập thông tin về tài sản so sánh;

b) Phân tích thông tin;

c) Điều chỉnh sự khác biệt giữa tài sản thẩm định giá với tài sản so sánh;

d) Xác định mức giá chỉ dẫn của các tài sản so sánh;

đ) Xác định mức giá của tài sản thẩm định giá.

**Điều 6. Khảo sát và thu thập thông tin về tài sản so sánh**

1. Thông tin về các tài sản so sánh bao gồm các đặc điểm pháp lý, kinh tế-kỹ thuật của tài sản so sánh; mức giá tài sản so sánh; thời điểm, địa điểm và các bên tham gia chuyển nhượng hoặc chào mua hoặc chào bán; các điều kiện kèm theo mức giá và các thông tin khác (nếu có).

2. Việc khảo sát và thu thập thông tin về tài sản so sánh phải đáp ứng các yêu cầu sau:

a) Thông tin thu thập về các tài sản so sánh phải đảm bảo khách quan đúng theo thực tế và phải có sự xem xét, đánh giá để bảo đảm những thông tin đó có thể sử dụng được trước khi đưa vào phân tích, tính toán; ưu tiên lựa chọn các thông tin phát sinh gần nhất với thời điểm thẩm định giá và địa điểm của tài sản thẩm định giá;

b) Số lượng thông tin thu thập phải bảo đảm ít nhất 03 tài sản so sánh có thời điểm chuyển nhượng hoặc thời điểm chào mua hoặc chào bán diễn ra tại hoặc gần nhất với thời điểm thẩm định giá nhưng không quá 24 tháng tính từ thời điểm thẩm định giá trở về trước.

Trường hợp giá tài sản có biến động trong khoảng thời gian từ thời điểm chuyển nhượng hoặc thời điểm chào mua hoặc thời điểm 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 về thời điểm thẩm định giá và người thực hiện thẩm định giá cần phân tích, tính toán cho phù hợp với biến động của giá thị trường trong khoảng thời gian này.

Trường hợp thu thập thông tin về các tài sản được chào bán hoặc chào mua, cần đánh giá, phân tích về diễn biến giá thị trường, nguồn thông tin thu thập và các thông tin về giá khác trên thị trường để có sự điều chỉnh, tìm ra mức giá phù hợp (nếu cần) trước khi sử dụng làm mức giá so sánh;

c) Ưu tiên lựa chọn các tài sản so sánh có khoảng cách gần nhất đến tài sản thẩm định giá và không bị giới hạn bởi địa giới hành chính của các đơn vị hành chính cấp xã, cấp huyện trong địa bàn tỉnh. Trường hợp mở rộng phạm vi thu thập thông tin ngoài địa bàn tỉnh, người thực hiện thẩm định giá cần nêu rõ lý do và hạn chế (nếu có) của việc mở rộng phạm vi thu thập thông tin trong báo cáo thẩm định giá;

d) Thông tin về tài sản so sánh được thu thập từ một hoặc nhiều nguồn thông tin sau: 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; các mức giá ghi trong các văn bản của các cơ quan nhà nước, các doanh nghiệp sản xuất, kinh doanh; kết quả trúng đấu giá, đấu thầu theo quy định; phỏng vấn trực tiếp; điện thoại; email hoặc mạng internet; cơ sở dữ liệu về giá của các cơ quan nhà nước, các tổ chức, các doanh nghiệp và từ các nguồn khác theo quy định (nếu có).

3. Kết quả khảo sát và thu thập thông tin về tài sản so sánh phải được thể hiện và lưu trữ dưới dạng phiếu thu thập thông tin về tài sản so sánh kèm theo chữ ký của người thu thập thông tin.

Trường hợp quá trình thu thập thông tin có sử dụng thêm các phiếu khảo sát, phiếu điều tra, phiếu thu thập, phiếu đánh giá do người thu thập thông tin trực tiếp lập thì phải có chữ ký của người thu thập thông tin tại các phiếu này.

Trường hợp thông tin thu thập trên mạng internet, tại phiếu thu thập thông tin cần dẫn chiếu cụ thể các đường dẫn liên kết đến thông tin thu thập và lưu trữ hình ảnh để minh chứng. Thông tin thu thập trên mạng internet phải là các thông tin trên các website chính thức của các cơ quan, tổ chức được hoạt động theo quy định của pháp luật.

Trường hợp thông tin thu thập từ các báo giá chào mua hoặc chào bán, cần có đầy đủ thông tin như tên, địa chỉ, mã số thuế (nếu có) và đóng dấu của đơn vị báo giá, thời điểm cung cấp thông tin, hiệu lực của báo giá.

**Điều 7. Phân tích thông tin**

1. Phân tích thông tin nhằm so sánh để rút ra những điểm tương tự và những điểm khác biệt, những lợi thế và điểm bất lợi theo các yếu tố so sánh giữa tài sản thẩm định giá với tài sản so sánh.

2. Các yếu tố so sánh bao gồm các yếu tố so sánh định tính và các yếu tố so sánh định lượng thể hiện đặc trưng cơ bản của loại tài sản về đặc điểm pháp lý, tình trạng giao dịch, đặc điểm kinh tế - kỹ thuật của tài sản và các yếu tố khác có ảnh hưởng đến giá trị tài sản.

3. Việc phân tích thông tin theo các yếu tố so sánh giữa tài sản thẩm định giá với tài sản so sánh được thực hiện thông qua hình thức sau:

a) Phân tích định lượng (phân tích theo số lượng): bao gồm phân tích theo cặp, phân tích thống kê, phân tích hồi quy, phân tích chi phí và các phương pháp phân tích tương tự khác để tìm ra mức điều chỉnh là số tiền hoặc tỷ lệ phần trăm (%);

b) 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.

**Điều 8. Điều chỉnh sự khác biệt giữa tài sản thẩm định giá với tài sản so sánh**

1. Khi điều chỉnh sự khác biệt giữa tài sản thẩm định giá với tài sản so sánh cần thực hiện điều chỉnh 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.

2. Các nội dung điều chỉnh sự khác biệt giữa tài sản thẩm định giá so với tài sản so sánh:

a) Đối tượng điều chỉnh: là giá đã chuyển nhượng hoặc giá chào mua hoặc giá chào bán trên thị trường sau khi đã có sự điều chỉnh hợp lý về mức giá mua bán thành công phổ biến trên thị trường của tài sản so sánh;

b) Căn cứ điều chỉnh: dựa vào chênh lệch các yếu tố so sánh giữa tài sản so sánh và tài sản thẩm định giá;

c) Nguyên tắc điều chỉnh:

Lấy các yếu tố so sánh của tài sản thẩm định giá làm chuẩn để làm cơ sở điều chỉnh giá của tài sản so sánh theo các yếu tố so sánh 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 thẩm định giá kém hơn so với tài sản so sánh thì điều chỉnh giảm (-) mức giá của tài sản so sánh. Những yếu tố ở tài sản thẩm định giá vượt trội hơn so với tài sản so sánh thì điều chỉnh tăng (+) mức giá của tài sản so sánh. Những yếu tố ở tài sản thẩm định giá giống với tài sản so sánh thì giữ nguyên mức giá của tài sản so sánh (không điều chỉnh).

Mỗi một sự điều chỉnh về các yếu tố so sánh được chứng minh từ các chứng cứ điều tra thu thập được trên thị trường, như các phiếu thu thập thông tin; báo cáo phân tích thông tin; báo cáo nghiên cứu thị trường hoặc các tài liệu liên quan khác;

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.

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;

đ) Mức điều chỉnh:

Mức điều chỉnh 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;

e) Thứ tự điều chỉnh:

Điều chỉnh nhóm yếu tố so sánh về đặc điểm pháp lý và tình trạng giao dịch của tài sản trước, điều chỉnh nhóm yếu tố so sánh về đặc điểm kinh tế - kỹ thuật của tài sản sau. Giá sau khi điều chỉnh cho nhóm yếu tố về pháp lý và tình trạng giao dịch được sử dụng để điều chỉnh cho nhóm yếu tố về đặc điểm kinh tế - kỹ thuật 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:

Bảo đảm chênh lệch giữa mức giá của tài sản so sánh với mức giá chỉ dẫn của tài sản đó theo quy định tại Điều 9 của Chuẩn mực này phù hợp với các chứng cứ thị trường.

Bảo đảm chênh lệch giữa mỗi mức giá chỉ dẫn với mức giá trung bình của các mức giá chỉ dẫn không quá 15%.

**Điều 9. Xác định mức giá chỉ dẫn của các tài sản so sánh**

1. Mức giá chỉ dẫn của các tài sản so sánh là cơ sở để ước tính mức giá trị của tài sản thẩm định.

2. Việc điều chỉnh theo các yếu tố so sánh và xác định mức giá chỉ dẫn của tài sản so sánh được thể hiện tại bảng điều chỉnh sau đây:

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **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** | **Tài sản so sánh ….** |
| **A** | **Giá thị trường (Giá trước điều chỉnh)** |   |   | Đã biết | Đã biết | Đã biết | Đã biết |
| **B** | **Giá sau điều chỉnh** |   |   |   |   |   |   |
| **C** | **Điều chỉnh các yếu tố so** **sánh** |   |   |   |   |   |   |
| *C1* | 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 |   |   |   |   |   |

**Điều 10. Xác định giá trị của tài sản thẩm định giá**

1. Việc xác định giá trị của tài sản thẩm định giá được thực hiện trên cơ sở mức giá chỉ dẫn của các tài sản so sánh kết hợp với việc phân tích chất lượng thông tin của các tài sản so sánh (về nguồn thông tin, về mức độ tin cậy và phù hợp của thông tin) và các tiêu chí sau đây:

a) Tổng giá trị điều chỉnh gộp nhỏ nhất (tức là tổng giá trị tuyệt đối của các điều chỉnh là nhỏ nhất);

b) Tổng số lần điều chỉnh càng ít càng tốt;

c) Biên độ điều chỉnh (nghĩa là mức hoặc tỷ lệ % điều chỉnh) của một yếu tố so sánh càng nhỏ càng tốt;

d) Tổng các giá trị điều chỉnh thuần nhỏ nhất tức là tổng của các điều chỉnh là nhỏ nhất.

2. Trong trường hợp cần thiết, cần đánh giá các động thái, diễn biến và xu hướng biến động của cung cầu thị trường trước khi đưa ra giá trị của tài sản thẩm định giá cuối cùng bằng phương pháp so sánh./.