

BỘ TÀI CHÍNH

TRƯỜNG ĐẠI HỌC TÀI CHÍNH - MARKETING



GIÁO TRÌNH

NGUYÊN LÝ THẨM ĐỊNH GIÁ

Mã số: GT-04-19

Chủ biên: TS. Nguyễn Thanh Nhã

Thành viên tham gia thực hiện

ThS. Nguyễn Thị Thanh Châu

ThS. Đặng Hòa Kính

ThS. Lê Minh Phương Mai

ThS. Mai Thị Thanh Trà

ThS. Võ Thị Hoàng Vi

ThS. Phan Thị Sao Vi

CN. Nguyễn Chí Nguyên

TP. HỒ CHÍ MINH – NĂM 2020

LỜI MỞ ĐẦU

Thẩm định giá đã ra đời và phát triển từ rất sớm tại các quốc gia có nền kinh tế phát triển. Tại Việt Nam, ngành thẩm định giá chỉ mới hình thành, phát triển trong những năm gần đây. Tên gọi “Thẩm định giá” chính thức được công nhận tại Pháp lệnh giá vào năm 2002, đã mở ra một chặng đường mới cho hoạt động thẩm định giá phát triển trong nền kinh tế thị trường. Hành lang pháp lý cho hoạt động thẩm định giá được xây dựng với các nghị định, thông tư, tiêu chuẩn thẩm định giá; kỳ thi thẩm định viên về giá được tổ chức lần đầu tiên vào năm 2005, từ đó số lượng thẩm định viên ngày càng tăng thông qua các kỳ thi thẩm định viên về giá được Bộ Tài chính tổ chức hàng năm và số lượng công ty thẩm định giá cũng ngày càng tăng. Hội Thẩm định giá Việt Nam được thành lập vào năm 2005, Việt Nam là thành viên của Hiệp hội Thẩm định giá các nước Đông Nam Á (Asean Valuers Association) và Hiệp hội Thẩm định giá Quốc tế cho thấy xu hướng hội nhập với các nước trong khu vực và quốc tế trong lĩnh vực thẩm định giá ngày càng sâu rộng. Sự phát triển của hoạt động thẩm định giá càng được khẳng định rõ nét hơn với sự ra đời của Luật giá năm 2012, đánh dấu sự trưởng thành sau 10 năm kể từ khi Pháp lệnh giá năm 2002 được ban hành. Sự ra đời của Luật giá đã tạo điều kiện cho hoạt động thẩm định giá ngày càng phát triển. Với những thành tựu đạt được đã khẳng định sự thành công của ngành thẩm định giá trong chặng đường 34 năm phát triển, từ năm 1986 đến nay.

Theo khung chương trình đào tạo của trường Đại học Tài chính – Marketing, học phần Nguyên lý thẩm định giá được tổ chức thực hiện với thời gian đào tạo là 3 tín chỉ, được giảng dạy cho sinh viên của các chuyên ngành, thuộc ngành Tài chính – Ngân hàng và là học phần tự chọn cho sinh viên thuộc một số ngành khác. Lần đầu tiên tập thể giảng viên khoa Thẩm định giá – Kinh doanh bất động sản, trường Đại học Tài chính – Marketing biên soạn Giáo trình Nguyên lý thẩm định giá nhằm đáp ứng nhu cầu học tập cho sinh viên.

Nội dung của giáo trình được biên soạn gồm có 7 chương:

- Chương 1: Tổng quan về thẩm định giá
- Chương 2: Cơ sở giá trị của thẩm định giá
- Chương 3: Các nguyên tắc thẩm định giá

- Chương 4: Thẩm định giá theo cách tiếp cận từ thị trường
- Chương 5: Thẩm định giá theo cách tiếp cận từ chi phí
- Chương 6: Thẩm định giá theo cách tiếp cận từ thu nhập
- Chương 7: Quy trình và báo cáo thẩm định giá

Tập thể tác giả chân thành cảm ơn Ban giám hiệu, Phòng Quản lý khoa học trường Đại học Tài chính – Marketing đã tạo điều kiện thuận lợi để hoàn thành giáo trình này. Trong quá trình biên soạn, tập thể tác giả tuy đã rất cố gắng nhưng không thể tránh khỏi thiếu sót, kính mong nhận được ý kiến đóng góp của Quý Thầy/Cô đồng nghiệp, quý bạn đọc để giúp giáo trình được hoàn thiện hơn.

TaiLieu.vn

MỤC LỤC

CHƯƠNG 1: TỔNG QUAN VỀ THẨM ĐỊNH GIÁ.....	1
1.1 Thẩm định giá	1
1.1.1 Khái niệm thẩm định giá.....	1
1.1.2 Đối tượng của thẩm định giá	2
1.1.3 Mục đích của thẩm định giá.....	10
1.1.4 Vai trò của thẩm định giá trong nền kinh tế thị trường	11
1.2 Hoạt động thẩm định giá trên thế giới và tại Việt Nam.....	12
1.2.1 Hoạt động thẩm định giá trên thế giới	12
1.2.2 Hoạt động thẩm định giá tại Việt Nam	19
1.2.3 Quản lý nhà nước về hoạt động thẩm định giá	23
1.3 Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam	27
1.4 Đạo đức hành nghề thẩm định giá	29
1.4.1 Độc lập	29
1.4.2 Chính trực	30
1.4.3 Khách quan	30
1.4.4 Bảo mật	30
1.4.5 Công khai, minh bạch	31
1.4.6 Năng lực chuyên môn và tính thận trọng.....	32
1.4.7 Tư cách nghề nghiệp.....	33
1.4.8 Tuân thủ tiêu chuẩn chuyên môn.....	33
CHƯƠNG 2: CƠ SỞ GIÁ TRỊ CỦA HOẠT ĐỘNG THẨM ĐỊNH GIÁ	39
2.1 Một số khái niệm	39
2.1.1 Giá trị	39
2.1.2 Thị trường	45
2.1.3 Giá cả	48
2.1.4 Chi phí.....	51
2.1.5 Thu nhập	55
2.2 Giá trị thị trường làm cơ sở cho thẩm định giá.....	55
2.2.1 Khái niệm.....	55
2.2.2 Căn cứ xác định giá trị thị trường	57

2.3 Giá trị phi thị trường làm cơ sở cho thẩm định giá.....	58
2.3.1 Khái niệm.....	58
2.3.2 Các giao dịch không tuân theo nguyên tắc hình thành giá trị thị trường.....	59
2.3.3 Các loại giá trị phi thị trường.....	59
CHƯƠNG 3: NGUYÊN TẮC THẨM ĐỊNH GIÁ	64
3.1 Nguyên tắc sử dụng tốt nhất và hiệu quả nhất.....	64
3.2 Nguyên tắc cung - cầu.....	68
3.3 Nguyên tắc thay đổi	72
3.4 Nguyên tắc thay thế	74
3.5 Nguyên tắc cân bằng.....	75
3.6 Nguyên tắc thu nhập tăng hoặc giảm.....	76
3.7 Nguyên tắc phân phối thu nhập	77
3.8 Nguyên tắc đóng góp	79
3.9 Nguyên tắc phù hợp	80
3.10 Nguyên tắc cạnh tranh	81
3.11 Nguyên tắc dự tính lợi ích tương lai.....	82
CHƯƠNG 4: THẨM ĐỊNH GIÁ THEO CÁCH TIẾP CẬN TỪ THỊ TRƯỜNG .	92
4.1 Cách tiếp cận từ thị trường trong thẩm định giá tài sản.....	92
4.1.1 Khái niệm.....	92
4.1.2 Cơ sở của cách tiếp cận từ thị trường	93
4.1.3 Cơ sở giá trị của cách tiếp cận từ thị trường.....	93
4.2 Phương pháp so sánh	94
4.2.1 Khái niệm.....	94
4.2.2 Phạm vi áp dụng	94
4.2.3 Công thức tính.....	94
4.2.4 Các bước thực hiện	95
4.2.5 Ưu – nhược điểm	105
4.2.6 Ví dụ.....	105
CHƯƠNG 5: THẨM ĐỊNH GIÁ THEO CÁCH TIẾP CẬN TỪ CHI PHÍ ...	122
5.1 Cách tiếp cận từ chi phí trong thẩm định giá tài sản.....	122
5.2 Phương pháp chi phí	123

5.2.1	Khái niệm.....	123
5.2.2	Các phương pháp ước tính chi phí thay thế, chi phí tái tạo	125
5.2.3	Hao mòn của tài sản.....	130
5.2.4	Các bước thực hiện	142
5.2.5	Phạm vi áp dụng	143
5.2.6	Ưu - nhược điểm	143
5.2.7	Ví dụ.....	143
CHƯƠNG 6: THẨM ĐỊNH GIÁ THEO CÁCH TIẾP CẬN TỪ THU NHẬP...		167
6.1	Tiếp cận từ thu nhập trong thẩm định giá tài sản.....	167
6.1.1	Khái niệm.....	167
6.1.2	Cơ sở lý luận của thẩm định giá theo cách tiếp cận từ thu nhập	168
6.1.3	Cơ sở giá trị của thẩm định giá theo cách tiếp cận từ thu nhập	169
6.2	Phương pháp vốn hóa trực tiếp	169
6.2.1	Khái niệm.....	169
6.2.2	Phạm vi áp dụng	170
6.2.3	Công thức.....	170
6.2.4	Các bước thực hiện	170
6.2.5	Ưu - nhược điểm của phương pháp	177
6.2.6	Ví dụ.....	177
6.3	Phương pháp dòng tiền chiết khấu.....	178
6.3.1	Khái niệm.....	178
6.3.2	Phạm vi áp dụng	179
6.3.3	Công thức.....	179
6.3.4	Các bước thực hiện	180
6.3.5	Ưu - nhược điểm	187
6.3.6	Ví dụ.....	187
CHƯƠNG 7: QUY TRÌNH VÀ BÁO CÁO THẨM ĐỊNH GIÁ		194
7.1	Quy trình thẩm định giá	194
7.1.1	Khái niệm.....	195
7.1.2	Các bước thực hiện của quy trình thẩm định giá.....	195
7.2	Báo cáo thẩm định giá.....	208

7.2.1	Khái niệm.....	208
7.2.2	Nội dung của báo cáo thẩm định giá	208
7.3	Chứng thư thẩm định giá	218
7.3.1	Khái niệm.....	218
7.3.2	Giá trị của chứng thư thẩm định giá	218
7.3.3	Nội dung của chứng thư thẩm định giá.....	219
7.4	Hồ sơ thẩm định giá	220
7.4.1	Khái niệm.....	220
7.4.2	Vai trò của việc lưu trữ hồ sơ thẩm định giá	220
7.4.3	Phân loại hồ sơ thẩm định giá.....	220
7.4.4	Thời gian lưu trữ của hồ sơ thẩm định giá theo quy định pháp luật...	220
7.4.5	Tài liệu cơ bản của hồ sơ thẩm định giá	221

DANH MỤC HÌNH ẢNH

Hình 1.1 Nhà ở	5
Hình 1.2 Công trình thương mại và dịch vụ.....	5
Hình 1.3 Công trình công nghiệp	6
Hình 1.4 Dây chuyền sản xuất.....	7
Hình 5.1 Minh họa tuổi đời hiệu quả, tuổi đời kinh tế, tuổi đời vật lý	134
Hình 5.2 Sơ đồ phân loại hao mòn và phương pháp xác định giá trị hao mòn tài sản	141

DANH MỤC BẢNG BIỂU

Bảng 1.1 So sánh điều kiện thi cấp chứng chỉ hành nghề thẩm định viên về giá của các quốc gia trên thế giới	20
Bảng 4.1 Bảng xác định giá trị tài sản thẩm định giá	103
Bảng 4.2 Xác định giá trị xe đầu kéo Mỹ nhãn hiệu Freightliner	109
Bảng 5.1 Tính giá trị quyền sử dụng đất của các tài sản so sánh	145
Bảng 5.2 Xác định giá trị quyền sử dụng đất của tài sản thẩm định giá	146

DANH MỤC VIẾT TẮT

TỪ VIẾT TẮT	TIẾNG ANH	TIẾNG VIỆT
API	Australian Property Institute	Viện bất động sản Úc
ASEAN	Association of Southeast Asian Nations	Hiệp hội các nước Đông Nam Á
AVA	ASEAN Valuers Association	Hiệp hội thẩm định viên Đông Nam Á
AVO	Australia Valuation Organization	Văn phòng thẩm định giá Australia
BVAEA	Board of Valuers Appraisers and Estate Agents	Hội đồng các nhà định giá, nhà thẩm định giá và đại lý kinh doanh bất động sản
CPV	Certified Practising Valuer	Chứng nhận hành nghề thẩm định giá
CTXD		Công trình xây dựng
HMRC	HM Revenue & Customs	Cơ quan về thuế và hải quan, Vương quốc Anh
ISM	Institution of Surveyors, Malaysia	Viện các nhà giám định Malaysia
IVS	International Valuation Standard	Tiêu chuẩn thẩm định giá quốc tế
IVSC	International Valuation Standard Committee	Ủy ban tiêu chuẩn thẩm định giá quốc tế
IVSC	International Valuation Standard Council	Hội đồng tiêu chuẩn thẩm định giá quốc tế
JPPH	Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta	Cục thẩm định giá và dịch vụ bất động sản
PVB	Bureau of Property Valuation	Cục thẩm định giá tài sản

SISV	Singapore Institute of Surveyors and Valuers	Viện các nhà thẩm định giá và giám định Singapore
QSĐĐ		Quyền sử dụng đất
TEGoVA	The European Group of Valuers' Associations	Hội thẩm định viên Châu Âu
Thuế GTGT		Thuế giá trị gia tăng
Thuế TNCN		Thuế thu nhập cá nhân
Thuế TNDN		Thuế thu nhập doanh nghiệp
TP.HCM		Thành phố Hồ Chí Minh
TVA	Thai Valuers Association	Hiệp hội các công ty thẩm định giá Thái Lan
UBND		Ủy ban nhân dân
UPAV	Union of Pan American Valuation's Associations	Hội thẩm định viên Bắc Mỹ
VAT	Union of Pan American Valuation's Associations	Hiệp hội các nhà thẩm định giá Thái Lan
VOA	Valuation Office Agency	Văn phòng thẩm định giá
WAVO	World Association of Valuation Organisations	Hội thẩm định giá quốc tế

CHƯƠNG 1

TỔNG QUAN VỀ THẨM ĐỊNH GIÁ

Mục tiêu chương 1

Sự xuất hiện của hoạt động thẩm định giá là một tất yếu của quá trình vận hành và phát triển của nền kinh tế thị trường khi hội đủ các yếu tố khách quan, nghĩa là khi nền kinh tế hàng hoá đạt đến một trình độ xã hội hoá nhất định.

Thẩm định giá là một nghề độc lập, có vị thế ngang tầm với các ngành nghề khác trong nền kinh tế. Ngoài yêu cầu về kiến thức chuyên sâu, kỹ năng nghiệp vụ, khả năng phân tích các tài sản đa dạng trên thực tế, người thẩm định giá cần phải có đạo đức nghề nghiệp, am hiểu và tuân thủ quy định pháp luật. Cùng với xu thế toàn cầu hóa hiện nay, nghề nghiệp thẩm định giá ngày càng đòi hỏi tính cạnh tranh, tính chuyên nghiệp cao, thẩm định viên về giá không chỉ đạt yêu cầu quốc gia mà còn phải đáp ứng tiêu chuẩn quốc tế.

Với mục tiêu khái quát được các vấn đề chung về thẩm định giá, chương 1 của giáo trình sẽ tập trung làm rõ những khái niệm và thuật ngữ cơ bản về thẩm định giá; vai trò và tầm quan trọng của hoạt động thẩm định giá trên thế giới, trong khu vực và tại Việt Nam; những điều kiện hoạt động và sự quản lý của Nhà nước về thẩm định giá; qua đó, sinh viên hiểu được tính chất và tầm quan trọng của nghề thẩm định giá trong nền kinh tế thị trường.

1.1 Thẩm định giá

1.1.1 Khái niệm thẩm định giá

Thẩm định giá được biết đến dưới tên gọi bằng tiếng Anh là “Valuation” hoặc “Appraisal”. “Valuation” xuất hiện vào năm 1529, còn “Appraisal” từ năm 1817. Cả hai thuật ngữ này đều có nguồn gốc từ tiếng Pháp, đều có chung ý nghĩa, đó là sự ước tính, đánh giá và có hàm ý là cho ý kiến của một nhà chuyên môn về giá trị của một vật phẩm nhất định. Xuất phát từ hai thuật ngữ đó, khi nghiên cứu về thẩm định giá, giới nghiên

cứu học thuật trên thế giới đã đưa ra nhiều định nghĩa khác nhau để làm rõ hoạt động thẩm định giá trong nền kinh tế thị trường hiện nay.

Theo từ điển Oxford, “Thẩm định giá là sự ước tính giá trị bằng tiền của một vật, của một tài sản”; “là sự ước tính giá trị hiện hành của tài sản trong kinh doanh”.

Tại Việt Nam¹, “Thẩm định giá là việc cơ quan, tổ chức có chức năng thẩm định giá xác định giá trị bằng tiền của các loại tài sản theo quy định của Bộ luật dân sự phù hợp với giá thị trường tại một địa điểm, thời điểm nhất định, phục vụ cho mục đích nhất định theo tiêu chuẩn thẩm định giá”.

Hộp 1.1 – Làm rõ khái niệm thẩm định giá

Các cơ quan, tổ chức có chức năng thẩm định giá là các cơ quan nhà nước có thẩm quyền và các doanh nghiệp đủ điều kiện hoạt động thẩm định giá được cấp phép hành nghề. Trong những trường hợp cụ thể như mua, bán các tài sản nhà nước, một số tài sản đặc biệt, tài sản bí mật quốc gia hoặc những tài sản nhất thiết phải có ý kiến thẩm định của cơ quan có thẩm quyền thì cơ quan nhà nước tiến hành lập hội đồng thẩm định giá. Ngoài ra, việc thẩm định giá trên thị trường đa số đều do các doanh nghiệp được cấp phép thẩm định giá tiến hành.

Tài sản thẩm định giá theo quy định là tài sản của tổ chức, cá nhân có nhu cầu thẩm định giá hoặc tài sản mà Nhà nước phải thẩm định giá theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản nhà nước và quy định khác của pháp luật có liên quan. Và thông thường thẩm định giá tài sản luôn là một công việc ý nghĩa, mang tính tư vấn cao khi nó luôn gắn với một mục đích nhất định của những cá nhân, tổ chức có nhu cầu. Điển hình, chúng ta có thể thấy rất nhiều trường hợp việc thẩm định giá trị đất đai, nhà cửa cho việc chuyển nhượng, đầu tư, thực hiện các nghĩa vụ tài chính với Nhà nước,... đang diễn ra hàng ngày trên thị trường. Ở mỗi địa điểm khác nhau, thời điểm khác nhau luôn có mức giá khác nhau cho từng tài sản được thẩm định giá. Bởi nó không nằm ngoài các quy luật giá trị của nền kinh tế thị trường và góp phần đưa ra các quyết định nhằm thúc đẩy thị trường tài sản ngày càng phát triển.

1.1.2 Đối tượng của thẩm định giá

Đối tượng của thẩm định giá là những tài sản hợp pháp. Tại Việt Nam, các tài sản hợp pháp này được quy định tại Bộ Luật Dân sự 2015 và Tiêu chuẩn TĐGVN 07² về phân loại tài sản. Song song đó, trong một số trường hợp đặc biệt, pháp luật có quy định khác, chẳng hạn trong 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

¹ Theo khoản 15, Điều 4, Luật giá số: 11/2012/QH13 do Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIII kỳ họp thứ 3 thông qua ngày 20 tháng 06 năm 2012.

² Tiêu chuẩn Thẩm định giá Việt Nam số 07 (ký hiệu: TĐGVN 07) – Phân loại tài sản trong thẩm định giá, ban hành kèm theo Thông tư số 28/2015/TT-BTC ngày 06/3/2015 của Bộ Tài chính.

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.

Trong hoạt động thẩm định giá, thẩm định viên cần phải quan tâm đến khía cạnh pháp lý của tài sản, đó là quyền tài sản. Quyền tài sản là khái niệm pháp lý bao gồm tất cả các quyền, quyền lợi và lợi nhuận có liên quan đến quyền sở hữu; bao gồm quyền sở hữu cá nhân, nghĩa là chủ sở hữu được hưởng một số quyền lợi, lợi ích nhất định khi làm chủ tài sản đó³.

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 hoặc người 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.

1.1.2.1 Bất động sản

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 luật⁴. Thuộc tính của bất động sản là tài sản không di dời được và gắn liền với đất, vì thế bất động sản còn thể hiện tính lãnh thổ và tính chủ quyền của một quốc gia, một dân

³ International Valuation Standards 2020, IVS 400 Real Property Interests.

⁴ Theo điều 107, Bộ Luật Dân sự 2015 số 91/2015/QH13 do Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam ban hành ngày 24 tháng 11 năm 2015.

tộc. Ở một số nước trên thế giới, một số tài sản khác cũng được coi là bất động sản, chẳng hạn như tàu biển và máy bay. Tuy nhiên các tài sản này không phải là đối tượng thẩm định giá bất động sản.

Bất động sản là tài sản thuộc đối tượng của thẩm định giá, cho nên việc nhận biết tính hợp pháp của bất động sản rất quan trọng. Để nhận biết tính hợp pháp của bất động sản, chúng ta cần dựa vào những chứng cứ được pháp luật thừa nhận. Đối với đất đai, cần 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, cần căn cứ vào *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, chẳng hạn như: 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.

Đất đai

Đất đai là tài sản quốc gia, loại hình tư liệu sản xuất đặc biệt thuộc sở hữu toàn dân do nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý về đất đai. Căn cứ vào mục đích sử dụng, đất được phân thành các nhóm: nhóm đất nông nghiệp, nhóm đất phi nông nghiệp và nhóm đất chưa sử dụng.

Nhóm đất nông nghiệp gồm các loại đất phục vụ trong sản xuất nông nghiệp.

Nhóm đất phi nông nghiệp là các loại đất sử dụng ngoài mục đích sản xuất nông nghiệp, bao gồm: các loại đất cho mục đích dân dụng như đất ở (gồm đất ở tại nông thôn, đất ở tại đô thị), các loại đất cho mục đích sản xuất kinh doanh, các loại đất cho quốc phòng an ninh, tôn giáo, tín ngưỡng và các loại đất khác.

Nhóm đất chưa sử dụng có thể kể như: đất bằng chưa sử dụng; đất đồi núi chưa sử dụng; núi đá không có rừng cây.

Công trình xây dựng

Công trình xây dựng là sản phẩm được tạo thành bởi sức lao động của con người, vật liệu xây dựng, thiết bị lắp đặt vào công trình, được liên kết định vị với đất, có thể bao gồm phần dưới mặt đất, phần trên mặt đất, phần dưới mặt nước và phần trên mặt

nước, được xây dựng theo thiết kế. Công trình xây dựng được phân thành nhiều loại: công trình dân dụng, công trình công nghiệp, công trình giao thông, công trình nông nghiệp và phát triển nông thôn, và các công trình khác

Công trình dân dụng

Công trình dân dụng bao gồm nhà ở và các công trình công cộng. Nhà ở bao gồm nhà ở riêng lẻ và nhà chung cư. Các công trình công cộng bao gồm công trình giáo dục, công trình y tế, công trình văn hóa, công trình thể thao, công trình thương mại, dịch vụ, ... (1) *Nhà ở riêng lẻ* gồm có: biệt thự đơn lập, biệt thự song lập, biệt thự cao cấp, biệt thự du lịch; nhà ở liền kề mặt phố (nhà phố); nhà liền kề có sân vườn; nhà ở nông thôn truyền thống; (2) *Nhà chung cư* gồm có: chung cư cao tầng, chung cư nhiều tầng, chung cư thấp tầng, chung cư mi ni; chung cư hỗn hợp bao gồm chức năng ở kết hợp với văn phòng và các dịch vụ công cộng khác.



Hình 1.1 Nhà ở

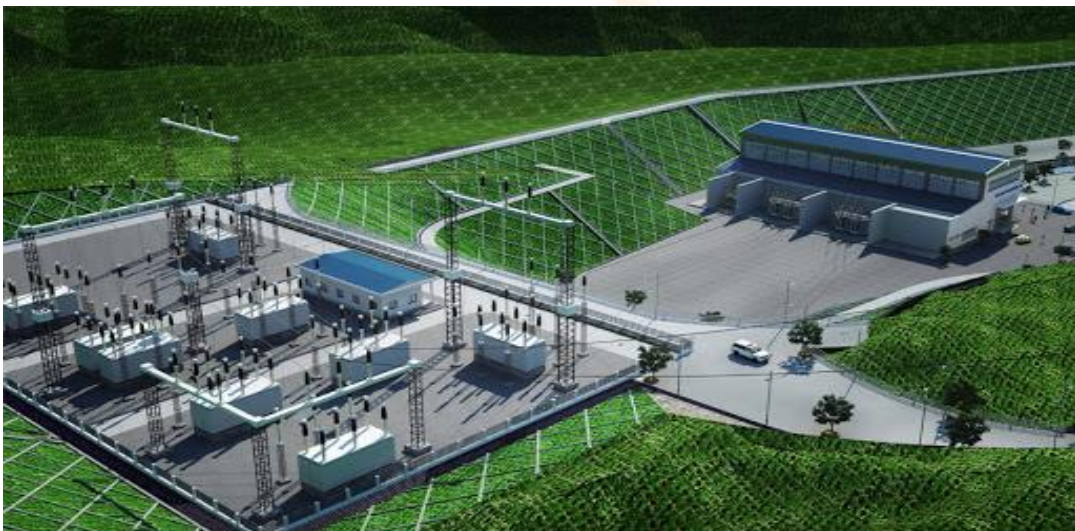


Hình 1.2 Công trình thương mại và dịch vụ

Ngoài ra, công trình dân dụng còn bao gồm nhà đa năng, khách sạn, ký túc xá, nhà khách, nhà nghỉ.

Công trình công nghiệp

Công trình công nghiệp là nơi mà trong đó diễn ra các quá trình sản xuất công nghiệp và phục vụ sản xuất, nằm trong các nhà máy, xí nghiệp, khu công nghiệp, bao gồm có nhà (xưởng) sản xuất; nhà điều hành sản xuất; công trình phục vụ sản xuất (y tế, ăn uống, sinh hoạt, nghỉ ngơi, giải trí, học tập, văn hóa, dịch vụ, kho tàng, giao thông...) và công trình kỹ thuật (điện, cấp - thoát nước, thông gió, xử lý chất thải, phòng cháy chữa cháy...).



Hình 1.3 Công trình công nghiệp

Công trình giao thông

Công trình giao thông là các công trình xây dựng phục vụ mục đích giao thông đi lại phục vụ đời sống, bao gồm: đường bộ, đường sắt, đường thủy, sân bay, cầu, hầm.

Công trình nông nghiệp và phát triển nông thôn

Công trình nông nghiệp và phát triển nông thôn là những công trình xây dựng phục vụ sản xuất nông nghiệp, bao gồm công trình thủy lợi, công trình lâm nghiệp, diêm nghiệp, thủy sản, chăn nuôi.

Công trình hạ tầng kỹ thuật

Công trình hạ tầng kỹ thuật là các cơ sở hạ tầng dành cho dịch vụ công cộng. Ở Việt Nam, chúng còn có tên gọi thông dụng là cơ sở hạ tầng hoặc tên gọi dân dã là điện,

đường, trường, trạm. Các công trình này thường do các tập đoàn của chính phủ hoặc của tư nhân, thuộc sở hữu tư nhân hoặc sở hữu công đầu tư xây dựng. Các công trình hạ tầng kỹ thuật có thể liệt kê như: công trình cấp nước, công trình thoát nước, công trình xử lý rác thải, công trình khác thuộc công trình hạ tầng kỹ thuật.

Các công trình xây dựng khác

Công trình khác theo quy định của pháp luật Việt Nam là những công trình không phải là nhà ở riêng lẻ; không phải công trình thuộc trường hợp phải lập báo cáo kinh tế – kỹ thuật xây dựng công trình hay công trình phải lập dự án đầu tư xây dựng công trình.

Các công trình khác có thể là hàng rào, nhà bếp... hay các công trình xây dựng nhà hàng, khách sạn, nhà xưởng, nhà nghỉ thuộc vốn của tư nhân...

Các tài sản gắn liền với đất đai khác

Các tài sản gắn liền với đất đai khác được coi là bất động sản bao gồm: vườn cây lâu năm, vườn cây ăn quả; mùa màng chưa thu hoạch.

1.1.2.2 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. Thuộc tính của động sản là tài sản có tính di dời, tính đồng nhất, tính phổ biến kém bền vững. 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.



Hình 1.4 Dây chuyền sản xuất

1.1.2.3 Doanh nghiệp

Doanh nghiệp là tổ chức có tên riêng, có tài sản, có trụ sở giao dịch, được đăng ký thành lập theo quy định của pháp luật nhằm mục đích kinh doanh⁵. Theo tiêu chuẩn TĐGVN 12⁶, dựa theo đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong tình trạng liên tục, có thời hạn hay thanh lý mà việc xác định giá trị doanh nghiệp được phân thành nhiều loại riêng biệt. *Giá trị doanh nghiệp hoạt động liên tục* là giá trị doanh nghiệp đang hoạt động với giả thiết doanh nghiệp sẽ tiếp tục hoạt động sau thời điểm thẩm định giá. *Giá trị doanh nghiệp hoạt động có thời hạn* là giá trị doanh nghiệp đang hoạt động với giả thiết tuổi đời của doanh nghiệp là hữu hạn do doanh nghiệp buộc phải chấm dứt hoạt động sau một thời điểm được xác định trong tương lai. *Giá trị doanh nghiệp thanh lý* là giá trị doanh nghiệp với giả thiết các tài sản của doanh nghiệp sẽ được bán riêng lẻ và doanh nghiệp sẽ sớm chấm dứt hoạt động sau thời điểm thẩm định giá.

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. 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.

1.1.2.4 Tài sản tài chính

Tài sản tài chính là những tài sản có giá trị không dựa vào nội dung vật chất của nó (giống như bất động sản gồm nhà cửa, đất đai) mà dựa vào các quan hệ trên thị trường. Tài sản tài chính⁷ 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, hoặc để 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

⁵ Theo khoản 7, Điều 4, Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 do Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam ban hành ngày 26 tháng 11 năm 2014.

⁶ Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 12 – Thẩm định giá doanh nghiệp (ký hiệu TĐGVN 12), ban hành kèm theo Thông tư số 122/2017/TT-BTC ngày 15/11/2017 của Bộ Tài chính.

⁷ Theo khoản c, Mục 4, Phần II, Tiêu chuẩn thẩm định giá 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.

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.

1.1.2.5 Các khoản nợ phi tài chính

Theo tiêu chuẩn thẩm định giá quốc tế 2020⁸, các khoản nợ phi tài chính được định nghĩa là các khoản nợ yêu cầu phải có nghĩa vụ thực hiện phi tiền mặt như: doanh thu hoặc nợ hợp đồng hoãn lại, bảo lãnh, các khoản nợ về môi trường, nghĩa vụ dự phòng, một số khoản bồi thường và bảo lãnh nhất định,...

1.1.2.6 Tài sản vô hình

Tài sản vô hình là tài sản không có hình thái vật chất và có khả năng tạo ra các quyền, lợi ích kinh tế⁹. Tài sản vô hình là đối tượng của thẩm định giá khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau: (1) 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; (2) 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; (3) Có khả năng tạo thu nhập cho người có quyền sở hữu; (4) 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*, ví dụ: tác phẩm văn học, nghệ thuật, khoa học, ý tưởng; chương trình biểu diễn, bản ghi âm, chương trình phát sóng; sáng chế, kiểu dáng công nghiệp, chỉ dẫn địa lý, nhãn hiệu, tên thương mại; bí quyết kinh doanh, công thức pha chế; giống cây trồng mới, phần mềm máy tính...; *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

⁸ International Valuation Standards 2020, IVS 220 Non-Financial Liabilities.

⁹ Theo Mục 3.1, Tiêu chuẩn thẩm định giá số 13 - Thẩm định giá tài sản vô hình (Ký hiệu: TĐGVN 13), ban hành kèm theo Thông tư số 06/2014/TT-BTC ngày 07/01/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

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; và các tài sản vô hình khác.

1.1.3 Mục đích của thẩm định giá

Hoạt động thẩm định giá trên thị trường được thực hiện cho nhiều mục đích khác nhau, tùy thuộc vào yêu cầu của khách hàng mà thẩm định viên xác định mục đích thẩm định giá tương ứng và đưa ra ý kiến về giá trị tài sản mục tiêu theo mục đích đã được xác định trước đó.

Mục đích thẩm định giá tài sản phản ánh nhu cầu sử dụng giá trị tài sản cho một công việc nhất định. Nó phản ánh những đòi hỏi về mặt lợi ích mà tài sản cần tạo ra cho chủ thể trong mỗi công việc hay giao dịch được xác định. Trong nền kinh tế thị trường, mục đích của thẩm định giá tài sản rất đa dạng.

Trước tiên, thẩm định giá xác định giá trị tài sản để chuyển giao quyền sở hữu. Điều này giúp cho người bán xác định giá bán có thể chấp nhận được, người mua quyết định giá mua và thiết lập cơ sở trao đổi tài sản này với tài sản khác. Thứ hai, thẩm định giá xác định giá trị tài sản cho mục đích tài chính – tín dụng trong việc sử dụng tài sản cho cầm cố, thế chấp, xác định giá trị hợp đồng bảo hiểm tài sản. Thứ ba, thẩm định giá cho mục đích xác định giá trị tài sản để phát triển và đầu tư, thực hiện so sánh với các cơ hội đầu tư khác, quyết định khả năng đầu tư. Thứ tư, thẩm định giá để xác định giá trị tài sản trong doanh nghiệp, bao gồm: xác định giá thị trường của vốn đầu tư; xác định giá trị doanh nghiệp; mua bán, sáp nhập doanh nghiệp; mua sắm mới, thanh lý các tài sản của doanh nghiệp; có phương án xử lý sau khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước. Thứ năm, thẩm định giá xác định giá trị tài sản nhằm phục vụ các yêu cầu, thực hiện các nghĩa vụ tài chính với Nhà nước, ví dụ: tìm ra giá trị tính thuế hàng năm; xác định giá trị bồi thường khi Nhà nước thu hồi tài sản; tính thuế khi một tài sản được bán hoặc để thừa kế; để tòa án ra quyết định phân chia tài sản khi xét xử; xác định giá trần phục vụ đấu thầu, đấu giá tài sản công; xác định giá sàn phục vụ phát mãi tài sản bị tịch thu, xung công quỹ.