

Số: /2024/TT-BTC

Hà Nội, ngày tháng năm 2024

DỰ THẢO 2

**THÔNG TƯ**  
**Quy định Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về**  
**Cách tiếp cận từ thị trường**

Căn cứ Luật Giá 16/2023/QH15 ngày 19 tháng 6 năm 2023;

Căn cứ Nghị định số 14/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 4 năm 2023 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 quy định Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Cách tiếp cận từ thị trường.

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Thông tư này Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Cách tiếp cận từ thị trường

**Điều 2. Hiệu lực thi hành**

1. Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2024.

2. Tiêu chuẩn thẩm định giá số 08 – Cách tiếp cận từ thị trường ban hành kèm theo Thông tư số 126/2015/TT-BTC ngày 20/8/2015 của Bộ Tài chính 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 (Bộ Tài chính) có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan hướng dẫn việc thực hiện chuẩn mực thẩm định giá ban hành kèm theo Thông tư này.

2. Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc, đề nghị các đơn vị phản ánh về Bộ Tài chính để hướng dẫn thực hiện, nghiên cứu 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;
- Toà 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;
- Cổng TTĐT Chính phủ;
- Cổng TTĐT Bộ Tài chính;
- Các đơn vị thuộc Bộ Tài chính;
- Lưu: VT; QLG (VT, QLTĐG).

**KT. BỘ TRƯỞNG**  
**THỨ TRƯỞNG****Lê Tấn Cận**

**CHUẨN MỰC THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM  
VỀ CÁCH TIẾP CẬN TỪ THỊ TRƯỜNG**

(Ban hành kèm theo Thông tư số .../2024 /TT-BTC ngày .../.../2024 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

**Chương 1****QUY ĐỊNH CHUNG****Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

Chuẩn mực này quy định và hướng dẫn thực hiện hoạt động thẩm định giá 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 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 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 kết quả thẩm định giá theo hợp đồng thẩm định giá (nếu có).

**Điều 3. Giải thích từ ngữ**

Trong Chuẩn mực 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, 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,...

3. *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.

4. *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 có các thông tin về giao dịch trên thị trường.

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.

Đối với phương pháp tỷ số bình quân và phương pháp giá giao dịch chỉ áp dụng đối với tài sản thẩm định giá là doanh nghiệp và thực hiện theo quy định tại Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về thẩm định giá doanh nghiệp.

3. Cách tiếp cận từ thị trường và các phương pháp thuộc cách tiếp cận này được sử dụng để thẩm định giá tài sản khi tìm kiếm được ít nhất 03 tài sản so sánh từ các tổ chức, cá nhân khác nhau có giao dịch gần thời điểm thẩm định giá và địa điểm thẩm định giá.

## **Chương 2**

### **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 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 các tài sản khi thu thập được thông tin của các tài sản có giao dịch phổ biến trên thị trường. Một tài sản được coi là có giao dịch phổ biến khi có ít nhất 3 tài sản so sánh từ các tổ chức, cá nhân có giao dịch mua, bán trên thị trường.

#### 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 so 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 giao dịch; các bên tham gia giao dịch; các điều kiện kèm theo mức giá tài sản; và các thông tin khác (nếu có).

2. Yêu cầu về khảo sát và thu thập thông tin

a) Thông tin về tài sản so sánh được ưu tiên thu thập từ kết quả các giao dịch thành công trên thị trường;

b) Thông tin thu thập phải đảm bảo khách quan đúng theo thực tế thu thập từ giao dịch tài sản và phải có sự xem xét, đánh giá và kiểm chứng thận trọng bảo đảm những thông tin đó có thể sử dụng được trước khi đưa vào phân tích, tính toán;

c) Thông tin thu thập phải bảo đảm ít nhất 03 tài sản so sánh đồng thời giao dịch của tài sản so sánh phải diễn ra tại hoặc gần thời điểm thẩm định giá nhưng không quá 24 tháng tính đến thời điểm thẩm định giá.

Trường hợp giá tài sản có biến động trong khoảng thời gian từ thời điểm giao dịch hoặc thời điểm được chào mua, 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.

d) Nguồn thu thập thông tin được lựa chọn từ một hoặc nhiều nguồn chỉ dẫn 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 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; từ phỏng vấn trực tiếp; điện thoại; email hoặc thu thập trên mạng Internet; từ 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);

đ) Trường hợp thu thập thông tin về các tài sản được chào bán hoặc chào mua, cần so sánh giữa mức giá chào bán hoặc chào mua với các thông tin giá khác trên thị trường để có sự điều chỉnh hợp lý, tìm ra mức giá phù hợp trước khi sử dụng làm mức giá so sánh.

3. Kết quả khảo sát và thu thập thông tin về tài sản so sánh phải được thể hiện dưới dạng Phiếu thu thập thông tin về các 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 từ 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 các hình ảnh để minh chứng.

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

## **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. Yếu tố so sánh là yếu tố đặc trưng cơ bản của loại tài sản như các thông số về tình trạng pháp lý, khả năng sinh lợi, đặc điểm kinh tế- kỹ thuật của tài sản, mức giá giao dịch, thời gian, địa điểm, điều kiện giao dịch (điều kiện thị trường, điều kiện bán, điều khoản tài chính...) và các yếu tố khác có liên quan có ảnh hưởng đến giá trị tài sản.

3. Việc phân tích thông tin được thực hiện trên 2 hình thức:

a) 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 (%);

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 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);

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 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.

e) Thứ tự điều chỉnh:

- 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:

- 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 không quá cao và không 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 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.

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 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	%					

	<i>Mức điều chỉnh</i>	Đồng					
	<i>Giá sau điều chỉnh 1</i>	Đồng					
C2	Yếu tố so sánh 2						
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>	%					
	<i>Mức điều chỉnh</i>	Đồng					
	<i>Giá sau điều chỉnh 2</i>	Đồng					
C3	Yếu tố so sánh 3						
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>	%					
	<i>Mức điều chỉnh</i>	Đồng					
	<i>Giá sau điều chỉnh 3</i>	Đồng					
C4	Yếu tố so sánh 4						
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>	%					
	<i>Mức điều chỉnh</i>	Đồng					
	<i>Giá sau điều chỉnh 4</i>	Đồng					
<b>D</b>	<b>Mức giá chỉ dẫn</b>						
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	%					
<b>E</b>	<b>Tổng hợp các số liệu điều chỉnh tại mục C</b>						
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 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 kết luận thẩm định giá cuối cùng bằng phương pháp so sánh./.

## **BỘ TÀI CHÍNH**