

BỘ TÀI CHÍNH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 129/2008/QĐ-BTC

Hà Nội, ngày 31 tháng 12 năm 2008

**QUYẾT ĐỊNH**  
**Về việc ban hành 06 tiêu chuẩn thẩm định giá (đợt 3)**

**BỘ TRƯỞNG BỘ TÀI CHÍNH**

- Căn cứ Pháp lệnh Giá số 40/2002/PL-UBTVQH 10 ngày 26 tháng 4 năm 2002;
  - Căn cứ Nghị định số 170/2003/NĐ-CP ngày 25 tháng 12 năm 2003 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Pháp lệnh Giá;
  - Căn cứ Nghị định số 75/2008/NĐ-CP ngày 9 tháng 6 năm 2008 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 170/2003/NĐ-CP ngày 25 tháng 12 năm 2003 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Pháp lệnh Giá;
  - Căn cứ Nghị định số 101/2005/NĐ-CP ngày 3 tháng 8 năm 2005 của Chính phủ về thẩm định giá;
  - Căn cứ Nghị định số 118/2008/QĐ-CP ngày 26 tháng 11 năm 2008 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,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Ban hành sáu (06) Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam (đợt 3) có số hiệu và tên gọi như sau:

- Tiêu chuẩn số 07: TĐGVN 07 - Phương pháp so sánh,
- Tiêu chuẩn số 08: TĐGVN 08 - Phương pháp chi phí,
- Tiêu chuẩn số 09: TĐGVN 09 - Phương pháp thu nhập,
- Tiêu chuẩn số 10: TĐGVN 10 - Phương pháp thặng dư,
- Tiêu chuẩn số 11: TĐGVN 11 - Phương pháp lợi nhuận,
- Tiêu chuẩn số 12: TĐGVN 12 - Phân loại tài sản.

**Điều 2.** Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam được ban hành theo quyết định này áp dụng đối với hoạt động thẩm định giá trên lãnh thổ Việt Nam.

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 15 ngày kể từ ngày đăng Công báo.

Chánh Văn phòng Bộ Tài chính, Cục trưởng Cục Quản lý giá, Thủ trưởng các đơn vị thuộc Bộ Tài chính, Chủ tịch Hội thẩm định giá Việt Nam, Tổng giám đốc, Giám đốc các doanh nghiệp, tổ chức thẩm định giá và thẩm định viên về giá chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /

**Nơi nhận:**

- Thủ tướng, Phó TTg Chính phủ;
- Văn phòng TW Đảng và các ban của Đảng;
- Văn phòng Quốc hội;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Văn phòng Chính phủ;
- 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 TW;
- Cơ quan TW của các đoàn thể;
- Cục kiểm tra văn bản (Bộ Tư pháp);
- Sở Tài chính các tỉnh, thành phố trực thuộc TW;
- Công Báo;
- Website Chính phủ;
- Website Bộ Tài chính;
- Hội Thẩm định giá Việt Nam (VVA);
- Các doanh nghiệp, tổ chức thẩm định giá;
- Các đơn vị thuộc Bộ Tài chính;
- Lưu: VT, Cục QL.G.

**KT. BỘ TRƯỞNG  
THỨ TRƯỞNG**



**Trần Văn Hiếu**

# HỆ THỐNG TIÊU CHUẨN THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

## Tiêu chuẩn số 07

### Phương pháp so sánh

(Ký hiệu: TĐGVN 07)

(Ban hành kèm theo Quyết định số 129/2008/QĐ-BTC  
ngày 31 tháng 12 năm 2008 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

### QUY ĐỊNH CHUNG

**01 - Mục đích** của tiêu chuẩn này là quy định phương pháp so sánh và hướng dẫn thực hiện phương pháp trong quá trình thẩm định giá tài sản.

**02 - Phạm vi áp dụng:** doanh nghiệp thẩm định giá, thẩm định viên về giá phải tuân thủ những qui định của tiêu chuẩn này trong quá trình thẩm định giá tài sản.

Khách hàng và bên thứ ba sử dụng chứng thư thẩm định giá có trách nhiệm tuân thủ quy định của tiêu chuẩn này để việc hợp tác giữa các bên trong quá trình thẩm định giá tài sản đạt hiệu quả cao nhất.

### **03 - Các thuật ngữ trong tiêu chuẩn này được hiểu như sau:**

*Phương pháp so sánh* là phương pháp thẩm định giá dựa trên cơ sở phân tích mức giá của các tài sản tương tự với tài sản cần thẩm định giá đã giao dịch thành công hoặc đang mua, bán trên thị trường trong điều kiện thương mại bình thường vào thời điểm cần thẩm định giá hoặc gần với thời điểm cần thẩm định giá để ước tính và xác định giá trị thị trường của tài sản.

*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.

*Tài sản tương tự* là tài sản cùng loại, có các đặc trưng cơ bản tương đồng (gần giống) với tài sản cần thẩm định giá về mục đích sử dụng, đặc điểm pháp lý, đặc điểm kinh tế kỹ thuật, hình dáng kích thước, nguyên lý cấu tạo, tính năng kỹ thuật, tính năng sử dụng....

*Tài sản so sánh* là tài sản tương tự với tài sản cần thẩm định giá đã giao dịch thành công hoặc đang mua, bán trên thị trường vào thời điểm cần thẩm định giá hoặc gần với thời điểm cần thẩm định giá.

*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 tài sản, đặc điểm kinh tế kỹ thuật, tình trạng sử dụng, 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, m<sup>2</sup>, m<sup>3</sup>, 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 giao dịch thành công của tài sản sau khi đã được điều chỉnh theo các yếu tố so sánh của tài sản so sánh với tài sản cần thẩm định giá. Các mức giá chỉ dẫn là cơ sở cuối cùng để ước tính mức giá của tài sản cần thẩm định.

*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 và 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.

#### **NỘI DUNG TIÊU CHUẨN**

**04** - Phương pháp so sánh áp dụng để thẩm định giá các tài sản cần thẩm định giá có giao dịch phổ biến trên thị trường.

**05** - Thẩm định viên về giá căn cứ vào sự khác biệt về các yếu tố so sánh của tài sản so sánh với tài sản cần thẩm định giá để điều chỉnh (tăng, giảm) mức giá đã giao dịch thành công của tài sản so sánh để xác định mức giá chỉ dẫn của tài sản so sánh.

**06** - Các bước tiến hành thẩm định giá theo phương pháp so sánh.


Bước 1: Nghiên cứu thị trường để có thông tin về giá giao dịch, giá niêm yết hoặc giá chào bán và các yếu tố so sánh của những tài sản tương tự với tài sản cần thẩm định giá, đã giao dịch thành công hoặc đang mua, bán trên thị trường.

Bước 2: Thu thập, kiểm tra thông tin, số liệu về các yếu tố so sánh từ các tài sản cùng loại hoặc tương tự có thể so sánh được với tài sản cần thẩm định giá đã giao dịch thành công hoặc đang mua, bán trên thị trường vào thời điểm cần thẩm định giá hoặc gần với thời điểm cần thẩm định giá.

Bước 3: Lựa chọn đơn vị so sánh chuẩn và xây dựng bảng phân tích, so sánh đối với mỗi đơn vị so sánh chuẩn.

Bước 4: Phân tích, xác định các yếu tố khác biệt giữa tài sản so sánh và tài sản cần thẩm định giá từ đó thực hiện điều chỉnh giá của các tài sản so sánh theo sự khác biệt về các yếu tố so sánh so với tài sản cần thẩm định giá, tìm ra mức giá chỉ dẫn cho mỗi tài sản so sánh.

Bước 5: Phân tích tổng hợp các mức giá chỉ dẫn của các tài sản so sánh, rút ra mức giá chỉ dẫn đại diện để ước tính và xác định mức giá của tài sản cần thẩm định.

Thẩm định viên về giá phải tuân thủ đầy đủ Quy trình thẩm định giá quy định tại Tiêu chuẩn số 05-Quy trình thẩm định giá tài sản, ban hành kèm theo Quyết định số 77/ 2005/QĐ-BTC ngày 01 tháng 11 năm 2005 của Bộ trưởng Bộ Tài chính. 

07 - Các yếu tố so sánh cơ bản cần thu thập đối với một số loại hình tài sản (xem phụ lục số 1 ban hành kèm theo Tiêu chuẩn này).

08 - Thời gian, điều kiện thu thập thông tin:

a) Thời gian thu thập thông tin:

- Thông tin về tài sản so sánh là những thông tin phải được thu thập khi tài sản đã giao dịch thành công hoặc đang mua, bán trên thị trường vào thời điểm cần thẩm định giá hoặc gần nhất với thời điểm cần thẩm định giá và với địa điểm giao dịch gần nhất với tài sản cần thẩm định giá.

- Trường hợp không thu thập được những thông tin trong khoảng thời gian cần thẩm định giá hoặc gần nhất với thời điểm cần thẩm định giá thì có thể thu thập thông tin về tài sản so sánh trong thời gian trước đó tối đa 01 năm tính đến thời điểm cần thẩm định giá.

Trường hợp giá tài sản có biến động trong khoảng thời gian từ thời điểm chuyển nhượng thành công của tài sản so sánh đến thời điểm cần 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 giao dịch thành công 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 về giá thống kê tính toán cho phù hợp với biến động của giá thị trường trong khoảng thời gian này.

b) Điều kiện thu thập thông tin:

Thông tin phải được thu thập từ kết quả các giao dịch thành công trên thị trường trong đó 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 về giá; 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 về giá 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.

Đối với các tài sản đang 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 đưa vào làm mức giá so sánh.

Đối với các tài sản đang 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.

Thẩm định viên về giá phải lưu giữ các bằng chứng về: giá tài sản đã giao dịch thành công hoặc đang mua, 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).

#### 09- 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 cần 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. Phân tích định tính cho kết quả điều chỉnh là dãy số lớn hơn (có dấu điều chỉnh là âm) hoặc nhỏ hơn (có dấu điều chỉnh là dương).

**10 - Điều chỉnh mức giá của các tài sản so sánh căn cứ vào chênh lệch các yếu tố so sánh.**

- Phân tích, so sánh rút ra những điểm tương tự và những điểm khác biệt, những ưu điểm và bất lợi của tài sản cần 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).

- Đất đai, trang trại: giá tính theo đơn vị so sánh chuẩn: giá/m<sup>2</sup>, giá/mét dài mặt tiền, giá/sào...

- Căn hộ chung cư, biệt thự: giá/căn hộ, giá/m<sup>2</sup>;

- Kho hàng: giá/m<sup>3</sup>, giá/m<sup>2</sup>;

- Cầu tàu, bến cảng: giá/m<sup>2</sup>, giá/ha;

- Bệnh viện: giá/giường bệnh;

- Rạp chiếu phim: giá/ghế ngồi; *ulu*

- Máy-thiết bị: giá/đơn vị công suất (CV...), giá/đơn vị kỹ thuật chủ yếu;
- v v...

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 cần thẩm định giá.

c) Nguyên tắc 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.

- Khi điều chỉnh giá theo chênh lệch của một yếu tố so sánh thì cố định những yếu tố so sánh còn lại (coi như giống nhau).

- Lấy tài sản cần thẩm định giá làm chuẩn.

- Những yếu tố ở tài sản so sánh kém hơn so với tài sản cần 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 cần thẩm định giá thì điều chỉnh giảm mức giá tính theo đơn vị chuẩn tài sản so sánh (trừ).

- Những yếu tố ở tài sản so sánh giống (tương tự) với tài sản cần thẩm định giá thì giữ nguyên mức giá của tài sản so sánh (không điều chỉnh).

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 lượng hóa thành tiền 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, huấn luyện sử dụng... (đối với máy, thiết bị).

+ Những yếu tố nào liên quan đến giao dịch có quan hệ nguyên nhân – kết quả thì nhân với nhau; những yếu tố nào tương tác cùng ảnh hưởng đến giá trị tài sản thì cộng với nhau.

- Điều chỉnh theo tỷ lệ phần trăm: áp dụng đối với chênh lệch các yếu tố so sánh không thể lượng hóa thành tiền 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).

+ Những yếu tố nào liên quan đến giao dịch có quan hệ nguyên nhân - kết quả thì nhân với nhau; những yếu tố liên quan đến tài sản có quan hệ tương tác thì cộng với nhau.

- Thẩm định viên về giá phải 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. *Uu*

Ví dụ về phân tích thông tin (mục 09) và phương thức điều chỉnh xem phụ lục số 02 kèm theo tiêu chuẩn này.

đ) Thứ tự điều chỉnh: thực hiện điều chỉnh theo số tiền tuyệt đối trước, điều chỉnh theo tỷ lệ phần trăm sau.

e) Nguyên tắc không chế:

Phải bảo đảm độ lớn của tổng mức giá chỉ dẫn điều chỉnh; nghĩa là chênh lệch giữa mức giá đưa vào so sánh (dòng A – bảng dưới) với mức giá cuối cùng (là mức giá sau khi điều chỉnh theo các yếu tố so sánh (dòng G – bảng dưới) không quá cao, không phù hợp với các chứng cứ thị trường.

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

TT	Yếu tố so sánh	Tài sản thẩm định giá	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
A	<b>Giá bán</b>	Chưa biết	Đã biết	Đã biết	Đã biết
B	<b>Tổng diện tích</b>				
C	<b>Giá bán/m<sup>2</sup></b>	Chưa biết			
D	<b>Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh</b>				
D1	Yếu tố so sánh 1				
	Tỷ lệ				
	Tỷ lệ điều chỉnh				
	Mức điều chỉnh				
	Giá sau điều chỉnh				
D2	Yếu tố so sánh 2				
	Tỷ lệ				
	Tỷ lệ điều chỉnh				
	Mức điều chỉnh				
	Giá sau điều chỉnh				
D3	Yếu tố so sánh 3				
	Tỷ lệ				
	Tỷ lệ điều chỉnh				
	Mức điều chỉnh				
D4	Yếu tố so sánh 4				
	Tỷ lệ				
	Tỷ lệ điều chỉnh				
	Mức điều chỉnh				
	Yếu tố so sánh 5				

D5	Tỷ lệ				
	Tỷ lệ điều chỉnh				
	Mức điều chỉnh				
D6	Yếu tố so sánh 5				
	Tỷ lệ				
	Tỷ lệ điều chỉnh				
	Mức điều chỉnh				
	....	.....	.....	.....	.....
E	Mức giá chỉ dẫn/m <sup>2</sup>				
G	Mức giá chỉ dẫn tổng tài sản				
H	Tổng nhất mức giá chỉ dẫn				
	Số lần điều chỉnh				
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần (triệu đ)				
	Tổng giá trị điều chỉnh gộp (triệu đ)				

11- Xác định giá trị của tài sản cần thẩm định bằng cách lấy mức giá chỉ dẫn đại diện của các tài sản so sánh, bảo đảm chênh lệch giữa mức giá đại diện chung với các mức giá chỉ dẫn (dòng H – bảng trên) không quá 10%.

Thẩm định viên cần kết hợp phân tích thêm những tiêu chí sau để quyết định chọn giá trị ước tính cuối cùng cho tài sản cần thẩm định:

- Trị tuyệt đối của tổng điều chỉnh nhỏ nhất (nghĩa là chênh lệch giữa giá bán ban đầu và giá điều chỉnh cuối cùng).
- Tần suất điều chỉnh (nghĩa là số lần điều chỉnh, số yếu tố điều chỉnh cho một tài sản so sánh) 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.

Ví dụ về áp dụng phương pháp so sánh để thẩm định giá tài sản xem phụ lục số 03 kèm theo tiêu chuẩn này. *Ulu*