PHẦN VĂN BẢN QUY PHẠM PHÁP LUẬT

BỘ TÀI CHÍNH

BỘ TÀI CHÍNH

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

Số: 126/2015/TT-BTC

Hà Nội, ngày 20 tháng 8 năm 2015

THÔNG TƯ
Ban hành Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 08, 09 và 10

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 08, 09 và 10.

Điều 1. Ban hành kèm theo Thông tư này 03 (ba) Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam có số hiệu và tên gọi như sau:

- Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 08 - Cách tiếp cận từ thị trường.
- Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 09 - Cách tiếp cận từ chi phí.
- Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 10 - Cách tiếp cận từ thu nhập.

Điều 2. Hiệu lực thi hành

1. Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2016.

2. Các Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam bao gồm: Tiêu chuẩn số 07 - Phương pháp so sánh, Tiêu chuẩn số 08 - Phương pháp chi phí, Tiêu chuẩn số 09 - Phương pháp thu nhập 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./.

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 8
Cách tiếp cận từ thị trường

(Ký hiệu: TĐGVN 08)

(Ban hành kèm theo Thông tư số 126/2015/TT-BTC ngày 20/8/2015 của Bộ Tài chính)

I. QUY ĐỊNH CHUNG

1. Phạm vi điều chỉnh: Tiêu chuẩn này quy định và hướng dẫn thực hiện cách tiếp cận từ thị trường trong quá trình thẩm định giá tài 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.

4. Giải thích từ ngữ:

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,...

Tài sản so sánh là tài sản giống hệt hoặc tài sản tương tự với tài sản thẩm định giá 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 vào thời điểm thẩm định giá hoặc gần thời điểm thẩm định giá.

Cách tiếp cận từ thị trường là cách thức xác định giá trị của tài sản thẩm định giá thông qua việc so sánh tài sản thẩm định giá với các tài sản giống hệt hoặc tương tự đã có các thông tin về giá trên thị trường.

Phương pháp so sánh là phương pháp thẩm định giá, xác định giá trị của tài sản thẩm định giá dựa trên cơ sở phân tích mức giá của các tài sản so sánh để ước tính, xác định giá trị của tài sản thẩm định giá. Phương pháp so sánh thuộc cách tiếp cận từ thị trường.

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, 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.

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.

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 kinh tế kỹ thuật của tài sản, tình trạng sử dụng tài sản, 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^2, m^3, hecta, phòng, giường bệnh, ghế ngồi, đơn vị thuê, năng suất, sản lượng/hécta, 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 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.

II. NỘI DUNG TIÊU CHUẨN

1. Cách tiếp cận từ thị trường có thể được sử dụng để xác định giá trị tài sản thẩm định giá theo cơ sở giá trị thị trường hoặc phi thị trường theo Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam.

Để xác định giá trị thị trường, việc áp dụng cách tiếp cận từ thị trường cần phản ánh được quan điểm của các đối tượng thông thường tham gia thị trường tài sản thẩm định giá, căn cứ vào mức giá giao dịch của các tài sản so sánh sau khi đã điều chỉnh mức độ tác động đến giá của các yếu tố khác biệt. Giá trị của tài sản thẩm định giá cần được ước lượng, đánh giá trên cơ sở nhu cầu của đối tượng thông thường tham gia thị trường tài sản thẩm định, không dựa trên các đặc điểm đặc biệt chỉ có giá trị đối với một số cá biệt đối tượng tham gia thị trường tài sản thẩm định giá.

Để xác định giá trị phi thị trường, thẩm định viên cần xác định giá trị tài sản thẩm định giá trên cơ sở các điểm đặc biệt của tài sản thẩm định giá, nhóm khách hàng (hoặc nhà đầu tư) cá biệt có nhu cầu sử dụng các đặc điểm đặc biệt đó của tài sản. Từ đó khảo sát các giá giao dịch của các tài sản so sánh có các đặc điểm đặc biệt tương tự với đối tượng tham gia thị trường là các khách hàng (hoặc nhà đầu tư) cá biệt, có nhu cầu sử dụng các đặc điểm đặc biệt trên của tài sản thẩm định giá.

2. Phương pháp so sánh thường được áp dụng để thẩm định giá các tài sản thẩm định giá có giao dịch phổ biến trên thị trường.

Thẩm định viên căn cứ vào sự khác biệt về các yếu tố so sánh của tài sản so sánh với tài sản thẩm định giá để điều chỉnh (tăng, giảm) mức giá của tài sản so sánh, từ đó xác định mức giá chỉ dẫn của tài sản so sánh.

Các yếu tố so sánh cơ bản cần thu thập đối với một số loại hình tài sản theo quy định tại Phụ lục số 01 ban hành kèm theo Tiêu chuẩn này.

3. Các bước áp dụng trong thẩm định giá theo cách tiếp cận từ thị trường

Việc tiến hành thẩm định giá cần được thực hiện theo 06 bước của Quy trình thẩm định giá quy định tại Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 05. Đối với một số bước của Quy trình thẩm định giá, khi áp dụng cách tiếp cận từ thị trường để xác định giá trị tài sản cần thẩm định giá, thẩm định viên cần thực hiện như sau:

- Tại bước 3 - Khảo sát thực tế, thu thập thông tin, thẩm định viên cần đồng thời tuân thủ các yêu cầu quy định tại điểm 1, điểm 4 mục II và các hướng dẫn khác có liên quan của Tiêu chuẩn này.

- Tại bước 4 - Phân tích thông tin, thẩm định viên cần đồng thời tuân thủ các yêu cầu quy định tại điểm 1, điểm 5 mục II và các hướng dẫn khác có liên quan của Tiêu chuẩn này.

- Tại bước 5 - Xác định giá trị tài sản cần thẩm định giá, thẩm định viên cần áp dụng các kỹ thuật được hướng dẫn tại điểm 6, điểm 7 mục II và các hướng dẫn khác có liên quan của Tiêu chuẩn này.

4. Yêu cầu khi khảo sát thực tế, thu thập thông tin về tài sản so sánh

a) Thông tin được ưu tiên thu thập từ kết quả các giao dịch thành công trên thị trường. Trong trường hợp cơ sở giá trị là thị trường thì trong các giao dịch này 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; 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 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;

b) Đối với các tài sản được 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 làm mức giá so sánh.

Đối với các tài sản được 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;

c) Giao dịch của tài sản so sánh được lựa chọn phải diễn ra tại hoặc gần thời điểm thẩm định giá nhưng không quá 02 năm tính đến thời điểm thẩm định giá;

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

5. Yêu cầu khi 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 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.

6. Xác định mức giá chỉ dẫn của các tài sản so sánh

Mức giá chỉ dẫn của các tài sản so sánh được xác định trên cơ sở mức giá của các tài sản so sánh sau khi điều chỉnh chênh lệch do khác biệt về các yếu tố so sánh.

Trường hợp giá tài sản có biến động trong khoảng thời gian từ thời điểm chuyển nhượng thành công hoặc thời điểm được chào mua hoặc thời điểm được 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 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 thống kê tính toán cho phù hợp với biến động của giá thị trường trong khoảng thời gian này.

Phân tích, so sánh rút ra những điểm tương tự và những điểm khác biệt, những ưu điểm và bất lợi của tài sản 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). Ví dụ giá quy đổi về đơn vị so sánh chuẩn bao gồm:

- Đất đai, trang trại: giá/m^2, giá/mét dài mặt tiền, giá/sào...

- Căn hộ chung cư, biệt thự: giá/căn hộ, giá/m^2,...

- Kho hàng: giá/m^3, giá/m^2,...

- Cầu tầu, bến cảng: giá/m^2, giá/ha,...

- Bệnh viện: giá/giường bệnh,...

- Rạp chiếu phim: giá/ghế ngồi,...

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

Đối với một số đơn vị đo mang tính địa phương như "sào", "thước", "giá/mét dài mặt tiền",... thì thẩm định viên cần nêu rõ yếu tố này trong Báo cáo kết quả thẩm định giá, đồng thời có ghi chú "sào", "thước",... tương đương với bao nhiêu mét;

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 thẩm định giá;

c) Nguyên tắc điều chỉnh:

- Lấy tài sản thẩm định giá làm chuẩn để điều chỉnh giá của tài sản so sánh theo các đặc điểm 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 so sánh kém hơn so với tài sản 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 thẩm định giá thì điều chỉnh giảm

mức giá tính theo đơn vị chuẩn tài sản so sánh (trừ). Khi thực hiện điều chỉnh giá theo tỷ lệ phần trăm, nếu tài sản so sánh có yếu tố so sánh thuận lợi hơn (tốt hơn) thì trừ đi (-) còn nếu kém hơn thì cộng vào (+) một tỷ lệ % giá của tài sản so sánh.

- Những yếu tố ở tài sản so sánh giống với tài sản thẩm định giá thì giữ nguyên mức giá của tài sản so sánh (không 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;

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, ví dụ 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, đào tạo, vận hành... (đối với máy, thiết bị).

- 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 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).

Thẩm định viên về giá 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.

Ví dụ về phân tích thông tin và phương thức điều chỉnh tại Phụ lục số 02 ban hành kèm theo Tiêu chuẩn này;

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.

Mức điều chỉnh có thể được xác định thông qua các kỹ thuật như:

- Phân tích các cặp tài sản tương tự, so sánh mức giá của từng cặp tài sản chỉ khác biệt về 01 yếu tố so sánh duy nhất, từ đó xác định mức chênh lệch giá tài sản do tác động của yếu tố so sánh đó. Trong trường hợp không tìm được các cặp tài sản tương tự chỉ khác biệt về 01 yếu tố so sánh duy nhất, thẩm định viên có thể điều chỉnh các điểm khác biệt chính của cặp tài sản tương tự để chỉ còn khác biệt về 01 yếu tố so sánh duy nhất, từ đó xác định mức chênh lệch giá tài sản do tác động của yếu tố so sánh đó.

- Kỹ thuật phân tích thống kê, đồ thị để xác định xu hướng biến đổi, mức độ tác động phổ biến;

e) Thứ tự điều chỉnh:

Thẩm định viên tiến hành 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:

Phải bảo đảm chênh lệch giữa mức giá của tài sản so sánh (dòng A - bảng dưới) với mức giá chỉ dẫn của tài sản đó (dòng D - bảng dưới) không quá cao và không phù hợp với các chứng cứ thị trường.

Thẩm định viên cần bảo đảm chênh lệch giữa mỗi mức giá chỉ dẫn với mức giá trung bình của các mức giá chỉ dẫn không quá 15%.

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

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
A	**Giá thị trường (Giá trước điều chỉnh)**			Đã biết	Đã biết	Đã biết
B	**Giá quy đổi về đơn vị so sánh chuẩn**					
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				

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
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				

7. Xác định mức giá của tài sản thẩm định giá thông qua mức giá chỉ dẫn của các tài sản so sánh.

Trên cơ sở mức giá chỉ dẫn của các tài sản so sánh, thẩm định viên cần phân tích chất lượng thông tin của các tài sản so sánh, sau đó kết hợp phân tích thêm những tiêu chí sau để xác định giá trị ước tính cuối cùng cho tài sản thẩm định giá:

- Tổng giá trị điều chỉnh gộp nhỏ nhất (tức là trị tuyệt đối của tổng các điều chỉnh là nhỏ nhất). Như vậy, chênh lệch giữa mức giá trước điều chỉnh và mức giá sau điều chỉnh cuối cùng là nhỏ nhất.

- Tổng số lần điều chỉnh 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.

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

Ví dụ về áp dụng phương pháp so sánh để thẩm định giá tài sản tại Phụ lục số 03 kèm theo Tiêu chuẩn này./.

KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG

Trần Văn Hiếu

Phụ lục số 01
CÁC YẾU TỐ SO SÁNH CƠ BẢN ĐỐI VỚI MỘT SỐ NHÓM TÀI SẢN

(Ban hành kèm theo Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 08)

1. Bất động sản

1.1. Các yếu tố so sánh áp dụng đối với bất động sản:

a) Đặc điểm pháp lý của bất động sản

Các điểm không giống nhau phổ biến về đặc điểm pháp lý của bất động sản như: đã được cấp giấy hoặc chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất ổn định lâu dài hoặc ổn định có thời hạn hoặc thời hạn sử dụng đất còn lại là bao nhiêu), các quyền của người sử dụng đối với bất động sản...

Chỉ sử dụng bất động sản có mục đích sử dụng khác với bất động sản thẩm định giá làm bất động sản so sánh trong trường hợp hạn chế thông tin phù hợp về tài sản so sánh. Trường hợp sử dụng phải nêu rõ lý do trong Chứng thư thẩm định giá và Báo cáo kết quả thẩm định giá, đồng thời phải phản ánh đầy đủ các chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng (bao gồm cả chi phí cơ hội) đảm bảo phù hợp với mục đích sử dụng cao nhất và hiệu quả nhất của tài sản khi thực hiện điều chỉnh;

b) Các điều khoản về tài chính của các giao dịch

Các điều khoản tài chính không giống nhau thường gặp là: Trả tiền một lần hoặc nhiều lần, hỗ trợ lãi suất vay thế chấp,...

c) Chi phí phải bỏ ra ngay sau khi mua

Nếu có chi phí này phát sinh thì phải cộng vào mức giá giao dịch thành công;

d) Giá trị tài sản không phải bất động sản

Trong trường hợp phát sinh việc bán kèm các tài sản không phải bất động sản thì phải xem xét loại trừ hoặc cộng giá trị các tài sản này vào giá bán tùy thuộc vào trường hợp tài sản bán kèm này thuộc tài sản so sánh hay tài sản thẩm định giá;

đ) Điều kiện thị trường lúc giao dịch

Tình hình thị trường lúc giao dịch của tài sản thẩm định giá và các tài sản so sánh phải tương tự nhau. Nếu có biến động giá phải thực hiện việc điều chỉnh. Tỷ lệ điều chỉnh biến động giá phải căn cứ vào điều tra trên thị trường;

e) Vị trí, địa điểm:

Đặc điểm vị trí của tài sản thẩm định giá và các tài sản so sánh: thuộc trung tâm thành phố, khu ngoại ô, khu vực nông thôn,...; khoảng cách đến chợ, siêu thị, trường học, bệnh viện, công viên, bến xe bus, khu dân cư... đặc điểm về giao thông, đường xá...

Việc điều chỉnh sự chênh lệch về yếu tố địa điểm này cần quy đổi thành chênh lệch tỷ lệ về giá giao dịch trên thị trường hoặc chi phí phát sinh liên quan đến việc đi lại, căn cứ vào chứng cứ thu thập từ thị trường;

g) Các đặc điểm tự nhiên: hình dáng, chiều rộng mặt tiền, chiều sâu lô đất, hướng...

Việc điều chỉnh yếu tố này cần quy đổi thành chênh lệch tỷ lệ về giá giao dịch trên thị trường hoặc chi phí phát sinh để khắc phục điểm bất lợi, căn cứ vào chứng cứ thu thập từ thị trường;

h) Quy hoạch

Khi xem xét so sánh giá bán của các bất động sản cần chú ý đến bất động sản thẩm định giá với các bất động sản đối chiếu so sánh có tương tự với nhau về mặt quy hoạch của khu vực hay không;

i) Đặc điểm tài sản trên đất

Các công trình xây dựng trên đất là một bộ phận quan trọng cấu thành bất động sản và đóng góp vào chi phí hình thành, tính hữu dụng, tính thẩm mỹ của bất động sản do đó khi xem xét so sánh giá trị của các bất động sản cần phải chú ý xem xét, điều chỉnh yếu tố này theo số tiền tuyệt đối.

1.2. Các yếu tố so sánh áp dụng đối với một số loại bất động sản cụ thể:

a) Nhà ở dân cư

- Loại nhà ở: nhà chung cư, nhà liền kề, nhà biệt thự,...;

- Đặc điểm của khu dân cư: trình độ dân trí, mức độ an ninh;

- Độ sẵn có của các dịch vụ như trông trẻ, trường học, cửa hàng ăn uống;

- Đặc điểm tài sản trên đất (ngôi nhà chính và các hạng mục xây dựng khác như gara, nhà phụ, đường đi, các bức tường xây, hàng rào, phong cảnh, bãi cỏ, cây cối và vườn,...) quy mô, mặt tiền.

b) Cửa hàng, chợ, siêu thị, khu thương mại

- Giá bán, thuê;

- Vị trí, khả năng sinh lời;

- Thời gian kinh doanh (một buổi hay cả ngày);

- Chiều rộng mặt tiền;

- Điều kiện bán, thuê mướn mặt bằng;

- Điều kiện giao nhận và phân phối hàng hóa (chỗ đỗ ô tô, xe máy, bãi xếp dỡ hàng hóa);

- Sự phù hợp của thiết kế với công năng làm nơi bán hàng của công trình;

- Hệ thống phòng chống cháy nổ, lối thoát hiểm;

- Dịch vụ vệ sinh, thu gom rác;

- Sự thuận tiện cho người mua hàng (đường xá, chỗ để xe,...);

- Đặc điểm về dân số, nghề nghiệp, thu nhập của khách hàng tiềm năng;

- Các yếu tố khác.

c) Văn phòng

- Giá thuê;
- Diện tích sử dụng;
- Địa điểm, vị trí;
- Hệ thống điều hòa nhiệt độ, phòng cháy chữa cháy;
- Hệ thống thông tin, liên lạc;
- Hệ thống ánh sáng;
- Sự phù hợp của thiết kế với công năng làm văn phòng của công trình;
- Cầu thang máy, lối thoát hiểm;
- Dịch vụ vệ sinh, môi trường;
- Hệ thống bảo đảm an ninh;
- Chi phí và mức độ sẵn có dịch vụ quản lý, duy tu;
- Chất lượng quản lý;
- Điều kiện bán, thuê mướn;
- Các yếu tố khác.

d) Bất động sản công nghiệp

- Địa điểm, vị trí;
- Giá thuê;
- Các dịch vụ cấp và thoát nước, cung cấp điện, khí hóa lỏng, điện thoại, viễn thông, xử lý nước thải;
- Mức độ thuận lợi hay khó khăn của hệ thống giao thông nội bộ phục vụ cung cấp vật tư, giao nhận hàng hóa;
- Hệ thống giao thông nối liền với cảng, ga tàu hỏa, ga hàng không, khu dân cư;
- Đảm bảo ánh sáng tự nhiên;
- Địa hình đất;
- Tình trạng trật tự, trị an khu vực;
- Các phương tiện chống cháy nổ, hệ thống vệ sinh và thông gió, thoát hiểm;
- Sự phù hợp của thiết kế xây dựng với mục đích và loại hình sản xuất, kinh doanh;
- Sự sẵn có các nguồn lao động của địa phương và các vùng lân cận;
- Hệ thống nhà ăn, phúc lợi xã hội và bãi đỗ ô tô;
- Các yếu tố khác.

đ) Trang trại

- Đất đai, mặt nước;

- Đặc tính pháp lý;
- Vị trí;
- Địa hình (dốc, bằng phẳng);
- Khí hậu và lượng mưa;
- Quy mô trang trại;
- Năng suất;
- Hệ thống tưới, tiêu;
- Đường vào và ra;
- Hàng rào và cổng;
- Điều kiện về cấp, thoát nước và điện;
- Nhà cửa;
- Loại, hạng, tình trạng và đặc điểm của công trình xây dựng phục vụ trang trại;
- Các yếu tố khác.

2. Động sản

a) Các thông số kinh tế kỹ thuật chủ yếu của loại máy, thiết bị

Đối với máy, thiết bị cần chú ý các thông số cơ bản: cấu tạo máy, thiết bị, công suất, năng suất, kích thước (chiều dài, chiều rộng,...), model, mức tiêu hao nhiên liệu, nước sản xuất, năm sản xuất, năm đưa vào sử dụng, bảo hành, mức độ sẵn có của các linh kiện thay thế,... Đối với phương tiện vận tải cần chú ý thêm các thông số như độ cao mớn nước, trọng tải, trang thiết bị kèm theo, tiện nghi nội thất,...

b) Điều kiện thanh toán và dịch vụ kèm theo như chế độ bảo trì, bảo hành, lắp đặt, hướng dẫn sử dụng, lắp ráp, thiết bị thay thế kèm theo,.../.

Phụ lục số 02
VÍ DỤ VỀ ĐIỀU CHỈNH MỘT SỐ YẾU TỐ SO SÁNH
(Ban hành kèm theo Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 08)

Các ví dụ đã được giản lược và chỉ mang tính chất minh họa.

1. Điều chỉnh về đặc điểm pháp lý

Ví dụ: Tài sản thẩm định giá là nhà ở tại Hà Nội, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là loại đất ở. Trong số các tài sản so sánh được lựa chọn tại khu vực lân cận có bất động sản A là nhà ở có diện tích 50m^2, được giao dịch gần thời điểm thẩm định giá với giá 50 triệu đồng/m^2. Tại thời điểm giao dịch, thửa đất của bất động sản A chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, theo quy định của pháp luật, bất động sản A có đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không phải nộp tiền sử dụng đất.

Sau khi điều tra, nghiên cứu, thẩm định viên xác định các khoản tiền phải nộp khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (đối với trường hợp bất động sản A) bao gồm:

- Tiền sử dụng đất: 0 đồng.

- Lệ phí trước bạ: 50m^2 × 0,5% × 30.000.000 = 7.500.000 đồng

(Trong đó 30.000.000 đồng/m^2 là đơn giá đất của bất động sản A do UBND TP. Hà Nội quy định có hiệu lực tại thời điểm thẩm định giá).

- Phí thẩm định cấp quyền sử dụng đất: 3.000.000 đồng

- Lệ phí địa chính: 100.000 đồng

Như vậy, chi phí cho việc làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là: 7.500.000 + 3.000.000 + 100.000 = 10.600.000 đồng.

Bất động sản so sánh A cần phải điều chỉnh chênh lệch về yếu tố pháp lý tăng 10.600.000 đồng khi so sánh với tài sản thẩm định giá.

2. Điều chỉnh về điều khoản thanh toán

a) Ví dụ 1:

Tài sản thẩm định giá là một thiết bị y tế dự kiến mua trong điều kiện thương mại bình thường tại thời điểm thẩm định giá. Tài sản so sánh là một thiết bị y tế tương tự, tuy nhiên được mua với điều kiện thanh toán là trả tiền 40% sau khi ký hợp đồng và 60% còn lại được trả góp hàng tháng trong vòng 1 năm, lãi tính trên dư nợ giảm dần hàng tháng, lãi suất ưu đãi 6%/năm. Giá bán của tài sản so sánh là 120.000.000 đồng. Lãi suất cho vay thương mại theo hình thức trả góp đều hàng tháng, lãi tính trên dư nợ giảm dần hàng tháng phổ biến trên thị trường là 12%/năm.

Như vậy:

Số tiền trả góp là: 60% × 120.000.000 đồng = 72.000.000 đồng

Số tiền phải trả hàng tháng với lãi suất ưu đãi 6%/năm (hay 0,5%/tháng) là:

$$72.000.000 \text{ x } \frac{0,005\,(1+0,005)^{12}}{(1+0,005)^{12}-1} = 6.196.800 \text{ đồng}$$

Giá trị hiện tại của khoản tiền phải trả hàng tháng này với mức lãi suất thị trường 12%/năm (hay 1%/tháng) trong 12 tháng là:

$$6.196.800 : \frac{0,01\,(1+0,01)^{12}}{(1+0,01)^{12}-1} = 69.745.500 \text{ đồng}$$

Vậy, giá của tài sản so sánh sau khi điều chỉnh về điều kiện thanh toán là: 40% × 120.000.000 + 69.745.500 = 117.700.000 đồng (đã làm tròn).

b) Ví dụ 2:

Thẩm định viên cần xác định giá trị thị trường của một chung cư 100m^2, điều kiện thanh toán phổ biến tại thời điểm thẩm định giá là trả ngay 100% giá trị căn hộ do công trình đã hoàn thành và đang đưa vào sử dụng. Tài sản so sánh là một chung cư tương tự với diện tích 100 m^2 và được giao dịch với giá 20 triệu đồng/m^2 có điều kiện thanh toán là trả tiền 2 lần, 50% lúc ký hợp đồng và 50% sau 1 năm. Lãi suất cho vay mua nhà phổ biến tại thời điểm thẩm định giá là 8%/năm.

Như vậy, giá trị hiện tại của khoản tiền trả sau 1 năm là:

(20.000.000 đ/m^2 × 100 m^2) : 2 : (0,08 + 1) = 925.925.900 đồng

Mức giá của tài sản so sánh sau khi điều chỉnh điều kiện thanh toán là:

(20.000.000 đ/m^2 × 100 m^2) : 2 + 925.925.900 = 1.925.925.900 (đồng)

3. Điều chỉnh biến động của thị trường

Ví dụ: Thẩm định viên cần điều chỉnh mức giá đã giao dịch thành công của một bất động sản D tại thời điểm tháng 5/2007 tại thị trường X theo biến động của thị trường để phục vụ cho một cuộc thẩm định giá tại thời điểm thẩm định giá tháng 7/2008. Tại thị trường X, thẩm định viên thu thập được thông tin giao dịch thành công của 03 bất động sản A, B, C tương tự với bất động sản D:

Giao dịch 1 - Bất động sản A mua vào tháng 3/2007 với giá 1,5 tỷ đồng; bán lại vào tháng 7/2008 với giá 1,662 tỷ đồng: tăng 10,8%, tức là khoảng 0,68%/tháng.

Giao dịch 2 - Bất động sản B mua vào tháng 4/2007 với giá 1,535 tỷ đồng; bán lại vào tháng 02/2008 với giá 1,642 tỷ đồng: tăng 7,0%, tức là khoảng 0,70%/tháng.

Giao dịch 3 - Bất động sản C mua vào tháng 10/2007 với giá 1,480 tỷ đồng; bán lại vào tháng 02/2008 với giá 1,520 tỷ đồng: tăng 2,7%, tức là khoảng 0,67%/tháng.

Trên cơ sở tính toán mức độ biến động giá trên thị trường của các bất động sản A, B, C qua từng giai đoạn, thẩm định viên ước tính được mức độ biến động thị trường của bất động sản D tại thời điểm tháng 7/2008 vào khoảng 0,67% - 0,7% tháng và có xu hướng tương tự với mức biến động của bất động sản A là mức 0,68% do tương đồng hơn về giai đoạn nghiên cứu./.

Phụ lục số 03
VÍ DỤ VỀ ÁP DỤNG CÁCH TIẾP CẬN TỪ THỊ TRƯỜNG

(Ban hành kèm theo Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 08)

Các ví dụ đã được giản lược và chỉ mang tính chất minh họa

Ví dụ: Tài sản cần thẩm định giá là một lô hàng 80 máy bơm nước do Đài Loan sản xuất năm 2012, công suất bơm: 10m^3/giờ, độ cao cột nước đẩy: 15m, chất lượng còn lại: 85%, mục đích thẩm định giá là đưa ra bán cả lô hàng trên thị trường.

Qua thu thập thông tin trên thị trường có các thông tin vào thời điểm thẩm định giá như sau:

- Máy bơm nước cùng nhãn mác do Đài Loan sản xuất năm 2012 công suất bơm 10m^3/giờ, độ cao cột nước đẩy 15m, chất lượng mới 100%, giá bán 14.000.000 đ/cái. (Tài sản so sánh 1);

- Máy bơm nước cùng nhãn mác do Đài Loan sản xuất năm 2012 công suất 10m^3/giờ, độ cao cột nước đẩy 12m, chất lượng còn lại 85%, giá bán 9.000.000 đ/cái. (Tài sản so sánh 2);

- Máy bơm cùng nhãn mác do Đài Loan sản xuất năm 2014 công suất 10m^3/giờ, độ cao cột nước đẩy 15m, chất lượng mới 100%, giá bán 16.740.000 đ/cái. Trường hợp mua từ 10 chiếc trở lên được trả chậm 50% sau 01 năm. (Tài sản so sánh 3);

- Giá máy bơm sản xuất năm 2012 bằng 80% giá máy sản xuất năm 2014 cùng đặc tính kỹ thuật;

- Giá máy bơm có độ cao cột nước đẩy 15m bằng 110% giá máy bơm cùng công suất có độ cao cột nước 12m;

- Giá máy bơm chất lượng còn lại 85% bằng 85% giá máy cùng năm sản xuất, cùng đặc trưng kỹ thuật có chất lượng 100%.

- Lãi suất cho vay phổ biến là 8%/năm.

Lời giải:

* Điều chỉnh theo số tiền tuyệt đối:

- Điều chỉnh điều kiện thanh toán như sau:

Giá trị hiện tại của khoản tiền trả sau 01 năm (đối với máy bơm nước năm 2014) là:

16.740.000 đồng : 2 : (0,08 + 1) = 7.750.000 đồng

Mức giá của tài sản so sánh là máy bơm nước năm 2014 sau khi điều chỉnh điều kiện thanh toán là:

16.740.000 đồng : 2 + 7.750.000 đồng = 16.120.000 đồng

Mức điều chỉnh điều kiện thanh toán là:

16.120.000 đồng - 16.740.000 đồng = - 620.000 đồng

* Điều chỉnh theo tỷ lệ phần trăm:

- Đối chiếu máy bơm cần thẩm định giá và các máy bơm so sánh:

Yếu tố so sánh	Máy bơm cần thẩm định giá	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
Năm sản xuất	2012	2012	2012	2014
- Chất lượng	85%	100%	85%	100%
- Độ cao cột nước	độ cao 15m	độ cao 15m	độ cao 12m	độ cao 15m
- Công suất	$10m^3$/giờ	$10m^3$/giờ	$10m^3$/giờ	$10m^3$/giờ
Giá bán	Cần xác định	14.000.000 đ	9.000.000 đ	16.740.000 đ

- Căn cứ vào các thông tin trên thị trường, thẩm định viên nhận thấy:

+ Giá máy bơm sản xuất năm 2012 bằng 80% giá máy sản xuất năm 2014 cùng đặc tính kỹ thuật, do đó, cần điều chỉnh các yếu tố kỹ thuật trước, sau đó lấy kết quả đã điều chỉnh các yếu tố kỹ thuật để làm cơ sở điều chỉnh yếu tố năm sản xuất.

+ Giá máy bơm chất lượng còn lại 85% bằng 80% giá máy cùng năm sản xuất, cùng đặc trưng kỹ thuật có chất lượng 100%, do đó, cần lấy kết quả đã điều chỉnh các yếu tố kỹ thuật và năm sản xuất để làm cơ sở điều chỉnh yếu tố chất lượng còn lại.

- Như vậy, có thể tính được tỷ lệ điều chỉnh như sau:

+ Tỷ lệ điều chỉnh độ cao cột nước của máy bơm so sánh 2:

110% - 100% = 10%

+ Tỷ lệ điều chỉnh năm sản xuất máy bơm so sánh 3:

80% - 100% = - 20%

+ Tỷ lệ điều chỉnh chất lượng của máy bơm so sánh 1:

85% - 100% = - 15%

+ Tỷ lệ điều chỉnh chất lượng của máy bơm so sánh 3:

85% - 100% = - 15%

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

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
A	**Giá thị trường (giá trước điều chỉnh)**	*Đồng*		14.000.000	9.000.000	16.740.000

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
C1	**Điều kiện thanh toán**					
	Tỷ lệ điều chỉnh					
	Mức điều chỉnh	*Đồng*				*-620.000*
	Giá sau điều chỉnh	*Đồng*		14.000.000	9.000.000	16.120.000
C2	**Độ cao cột nước**	*Mét*	15 m	15 m	12 m	15 m
	Tỷ lệ điều chỉnh			-	*10%*	-
	Mức điều chỉnh	*Đồng*			*900.000*	
	Giá sau điều chỉnh	*Đồng*		14.000.000	9.900.000	16.120.000
C3	**Năm sản xuất**		2012	2012	2012	2014
	Tỷ lệ điều chỉnh			-	-	*-20%*
	Mức điều chỉnh	*Đồng*				*-3.224.000*
	Giá sau điều chỉnh	*Đồng*		14.000.000	9.000.000	12.896.000
C4	**Chất lượng**		85%	100%	85%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh			*-15%*	-	*-15%*
	Mức điều chỉnh	*Đồng*		*-2.100.000*		*-2.418.000*
	Giá sau điều chỉnh	*Đồng*		11.900.000	9.900.000	10.478.000
D	**Mức giá chỉ dẫn**			**11.900.000**	**9.900.000**	**10.478.000**
D1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn	*Đồng*		10.759.333		
D2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn	*%*		*10,60%*	*-7,99%*	*-2,61%*
E	**Tổng hợp các số liệu điều chỉnh tại mục C**					
E1	Tổng giá trị điều chỉnh gộp	*Đồng*		2.100.000	900.000	6.262.000
E2	Tổng số lần điều chỉnh	*Lần*		1	1	3
E3	Biên độ điều chỉnh	*%*		15%	10%	3% - 20%
E4	Tổng giá trị điều chỉnh thuần	*Đồng*		-2.100.000	900.000	-6.262.000
F	**Xác định mức giá cho tài sản thẩm định giá**		10.744.500			

* Như vậy, về nguyên tắc khống chế:

Theo D2 thì chênh lệch giữa mức giá trung bình của các mức giá chỉ dẫn chỉ nằm trong khoảng từ 2,61% - 10,60%, vì vậy đảm bảo không quá 15%.

* Về thống nhất mức giá chỉ dẫn:

- Thẩm định viên đánh giá chất lượng thông tin về các tài sản so sánh là tương đương nhau, tuy nhiên điều khoản về tài chính và các điều khoản khuyến mãi khác còn tương đối khác biệt giữa các địa điểm bán máy bơm năm 2014. Mức độ chênh lệch giữa các mức giá chỉ dẫn với các mức giá trước điều chỉnh là không đáng kể đối với tài sản so sánh 01 và 02. Vì vậy, thẩm định viên nhận định như sau:

+ Với mức giá 9.900.000 đồng/chiếc thì khả năng giao dịch thành công (người mua sẵn sàng mua, người bán sẵn sàng bán) là 40%;

+ Với mức giá 11.900.000 đồng/chiếc thì khả năng giao dịch thành công là 35%;

+ Với mức giá 10.478.000 đồng/chiếc thì khả năng giao dịch thành công là 25%.

Giá thị trường của máy bơm được ước tính bằng cách lấy số bình quân gia quyền của các mức giá chỉ dẫn của 03 tài sản so sánh như sau:

11.900.000 x 0,35 + 9.900.000 x 0,4 + 10.478.000 x 0,25 = 10.744.500 đồng

Như vậy, giá trị thị trường của máy bơm cần thẩm định giá là: 10.744.500 đồng.

- Tổng giá trị lô hàng cần thẩm định giá:

10.744.500 đồng/chiếc x 80 chiếc = 859.560.000 đồng

Giá trị thị trường của lô hàng cần thẩm định giá là 859.560.000 đồng./.

HỆ THỐNG TIÊU CHUẨN THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

TIÊU CHUẨN THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM SỐ 09

Cách tiếp cận từ chi phí

(Ký hiệu: TĐGVN 09)

(Ban hành kèm theo Thông tư số 126/2015/TT-BTC ngày 20 tháng 8 năm 2015 của Bộ Tài chính)

I. QUY ĐỊNH CHUNG

1. Phạm vi điều chỉnh: Tiêu chuẩn này quy định và hướng dẫn thực hiện cách tiếp cận từ chi phí trong quá trình thẩm định giá đối với tất cả các loại tài sản. Trong trường hợp có Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam áp dụng riêng cho một nhóm tài sản cụ thể thì áp dụng tiêu chuẩn thẩm định giá riêng đó.

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.

4. Giải thích từ ngữ:

Cách tiếp cận từ chi phí là cách thức xác định giá trị của tài sản thẩm định giá thông qua chi phí tạo ra một tài sản có chức năng, công dụng giống hệt hoặc tương tự với tài sản thẩm định giá và hao mòn của tài sản thẩm định giá.

Phương pháp chi phí tái tạo là phương pháp thẩm định giá xác định giá trị của tài sản thẩm định giá dựa trên cơ sở chênh lệch giữa chi phí tái tạo ra tài sản giống hệt với tài sản thẩm định giá theo giá thị trường hiện hành và giá trị hao mòn của tài sản thẩm định giá. Phương pháp chi phí tái tạo thuộc cách tiếp cận từ chi phí.

Phương pháp chi phí thay thế là phương pháp thẩm định giá xác định giá trị của tài sản thẩm định giá dựa trên cơ sở chênh lệch giữa chi phí thay thế để tạo ra một tài sản tương tự tài sản thẩm định giá có cùng chức năng, công dụng theo giá thị trường hiện hành và giá trị hao mòn của tài sản thẩm định giá. Phương pháp chi phí thay thế thuộc cách tiếp cận từ chi phí.

Hao mòn vật lý là tổn thất về tính hữu dụng của tài sản dẫn tới giảm giá trị tài sản do hư hỏng về vật chất của tài sản hoặc các bộ phận cấu tạo nên tài sản, gây ra bởi tác động của thời gian và quá trình sử dụng thông thường.

Hao mòn chức năng là tổn thất về tính hữu dụng của tài sản dẫn tới giảm giá trị tài sản do sử dụng tài sản này không mang lại hiệu quả như sử dụng tài sản thay thế.

Hao mòn ngoại biên là tổn thất về tính hữu dụng của tài sản dẫn tới giảm giá trị tài sản do lỗi thời về kinh tế hoặc do yếu tố khu vực bên ngoài tác động đến tài sản. Hao mòn ngoại biên bao gồm hao mòn kinh tế và giảm giá do vị trí.

Hao mòn kinh tế là tổn thất của tài sản do các nhân tố bên ngoài, đặc biệt là các nhân tố liên quan đến sự thay đổi về cung và cầu đối với sản phẩm do tài sản tạo ra, dẫn tới giảm giá trị tài sản.

Giảm giá do vị trí thường áp dụng đối với tài sản là bất động sản. Đó là sự giảm giá của bất động sản do có sự tác động tiêu cực của môi trường xung quanh đến bất động sản.

Tài sản thay thế là tài sản được thiết kế, chế tạo hoặc xây dựng với công nghệ, nguyên vật liệu và kỹ thuật mới hơn, có chức năng tương tự và tính hữu dụng tương đương với tài sản thẩm định giá.

Tổng giá trị hao mòn của tài sản (*giá trị hao mòn lũy kế của tài sản*) là tổng mức giảm giá trị của tài sản do các loại hao mòn vật lý, chức năng và ngoại biên tại thời điểm thẩm định giá.

Tuổi đời kinh tế là tổng số thời gian tối đa (tuổi đời kỳ vọng tối đa của tài sản) sử dụng tài sản đáp ứng được hiệu quả kinh tế. Tuổi đời kinh tế của máy, thiết bị là số năm dự tính sử dụng máy, thiết bị vào hoạt động sản xuất, kinh doanh theo quy định hiện hành, ở điều kiện bình thường, phù hợp với các thông số kinh tế - kỹ thuật của tài sản và đáp ứng được hiệu quả kinh tế của việc sử dụng tài sản. Tuổi đời kinh tế của bất động sản là số năm công trình kiến trúc trên đất đóng góp làm tăng giá trị của toàn bộ bất động sản.

Tuổi đời kinh tế còn lại là thời gian sử dụng còn lại (tính từ thời điểm thẩm định giá) của tài sản phát huy được hiệu quả.

Tuổi đời thực tế là số năm tính từ khi hoàn thành sản xuất, chế tạo, xây dựng tài sản mới 100% đưa vào sử dụng đến thời điểm thẩm định giá.

Tuổi đời hiệu quả là số năm thể hiện thực trạng của tài sản thẩm định giá tại thời điểm thẩm định giá.

Tuổi đời hiệu quả có thể bằng, nhỏ hơn hoặc lớn hơn tuổi đời thực tế của tài sản tùy thuộc vào tình trạng duy tu, bảo dưỡng, khắc phục tài sản. Cụ thể:

- Tuổi đời hiệu quả bằng tuổi đời thực tế của tài sản nếu tài sản được bảo dưỡng, duy tu, sửa chữa tài sản theo đúng định kỳ, đúng quy trình.

- Tuổi đời hiệu quả nhỏ hơn tuổi đời thực tế của tài sản nếu tài sản được duy tu, bảo dưỡng tốt, được tân trang nâng cấp làm tăng chất lượng của tài sản.

- Tuổi đời hiệu quả lớn hơn tuổi đời thực tế của tài sản nếu tài sản không được bảo dưỡng, nâng cấp, duy tu, sửa chữa tài sản theo đúng định kỳ, đúng quy trình.

Lợi nhuận của nhà đầu tư (Lợi nhuận của nhà sản xuất) là phần chênh lệch giữa giá trị thị trường của tài sản thẩm định giá trừ (-) tổng chi phí (bao gồm chi phí trực tiếp và chi phí gián tiếp), trừ (-) các khoản thuế, phí phải nộp theo quy định của pháp luật.

II. NỘI DUNG TIÊU CHUẨN

1. Cách tiếp cận từ chi phí có thể được sử dụng để xác định giá trị tài sản thẩm định giá theo cơ sở giá thị trường hoặc phi thị trường.

Để xác định giá trị thị trường, việc áp dụng cách tiếp cận chi phí cần phản ánh được quan điểm của đối tượng thông thường tham gia thị trường tài sản thẩm định giá. Cụ thể: chi phí thay thế, mức độ hữu dụng mong muốn đối với tài sản, giá trị hao mòn của tài sản,... cần được đánh giá trên cơ sở khảo sát thị trường, tìm hiểu quan điểm, nhu cầu và tình hình tài chính của những người tham gia thị trường. Thẩm định viên cũng cần xác định mục đích sử dụng tài sản để đáp ứng nguyên tắc sử dụng tốt nhất và hiệu quả nhất.

Để xác định giá trị phi thị trường, việc áp dụng cách tiếp cận chi phí cần phản ánh được các đặc điểm đặc thù của đối tượng sử dụng đặc biệt, đặc điểm đặc biệt hoặc tính năng sử dụng đặc biệt của tài sản thẩm định giá. Ví dụ: trong trường hợp xác định giá trị tài sản đối với người chủ sở hữu, thẩm định viên cần áp dụng cách tiếp cận chi phí trên cơ sở đánh giá nhu cầu sử dụng tài sản, khả năng tài chính,... của người chủ sở hữu.

2. Cách tiếp cận từ chi phí thường được áp dụng trong trường hợp:

- Không có đủ thông tin trên thị trường để áp dụng cách tiếp cận thị trường và cách tiếp cận thu nhập.

- Có dự định tạo ra một tài sản mới hoặc khi thẩm định giá công trình mới được xây dựng hoặc tài sản mới được chế tạo.

- Kiểm tra kết quả các cách tiếp cận thẩm định giá khác.

Tùy vào mục đích thẩm định giá, đặc điểm của tài sản và mức độ sẵn có của số liệu, thẩm định viên lựa chọn phương pháp chi phí thay thế hoặc phương pháp chi phí tái tạo trong cách tiếp cận chi phí để tiến hành thẩm định giá.

3. Công thức xác định giá trị tài sản thẩm định giá theo cách tiếp cận chi phí:

a) Phương pháp chi phí tái tạo

Phương pháp chi phí tái tạo dựa trên chi phí tạo ra tài sản giống nguyên mẫu với tài sản thẩm định giá. Tài sản này bao gồm cả những điểm đã lỗi thời, lạc hậu của tài sản thẩm định giá.

Công thức:

$$\text{Giá trị ước tính của tài sản} = \text{Chi phí tái tạo (đã bao gồm Lợi nhuận của nhà sản xuất/nhà đầu tư)} - \text{Tổng giá trị hao mòn}$$

b) Phương pháp chi phí thay thế

Phương pháp chi phí thay thế dựa trên chi phí để tạo ra tài sản thay thế, tương tự với tài sản thẩm định giá về chức năng, công dụng, nhưng được thiết kế, chế tạo hoặc xây dựng với công nghệ, nguyên vật liệu và kỹ thuật mới hơn. Thông thường, tài sản thay thế thường có chi phí tạo ra thấp hơn so với chi phí tái tạo, đồng thời chi phí vận hành cũng không bị cao hơn so với mức phổ biến tại thời điểm thẩm định giá. Vì vậy, tổng giá trị hao mòn hay hao mòn lũy kế của tài sản thay thế thường không bao gồm hao mòn chức năng do chi phí vốn cao hoặc hao mòn chức năng do chi phí vận hành cao.

Công thức:

Giá trị ước tính của tài sản	=	Chi phí thay thế (đã bao gồm lợi nhuận của nhà sản xuất/nhà đầu tư)	-	Tổng giá trị hao mòn (không bao gồm phần giá trị hao mòn chức năng của tài sản thẩm định giá đã được phản ánh trong chí phí tạo ra tài sản thay thế)

4. Các bước xác định giá trị tài sản theo cách tiếp cận chi phí

Sau khi thu thập và phân tích các thông tin có liên quan đến tài sản thẩm định giá, thẩm định viên thực hiện theo các bước sau:

a) Đối với bất động sản

Bước 1: Ước tính riêng giá trị của lô đất trong tổng giá trị bất động sản. Giá trị của đất cần được xác định trên cơ sở mục đích sử dụng tốt nhất và hiệu quả nhất có tính đến mục đích sử dụng đất hợp pháp và tại thời điểm thẩm định giá. Các giả thiết, điều kiện tính toán,... cần được áp dụng thống nhất đối với tất cả các bộ phận cấu thành bất động sản thẩm định giá như đất đai, nhà xưởng, máy, thiết bị,...

Bước 2: Ước tính các chi phí tái tạo, chi phí thay thế công trình xây dựng hiện có.

Bước 3: Xác định hao mòn và ước tính tổng giá trị hao mòn của công trình xây dựng hiện có.

Bước 4: Ước tính giá trị của công trình xây dựng bằng cách lấy tổng chi phí xây dựng công trình bước 2 trừ (-) giá trị hao mòn đã tính bước 3.

Bước 5: Ước tính giá trị của bất động sản thẩm định giá bằng cách lấy giá trị của đất bước 1 cộng (+) giá trị ước tính của công trình xây dựng bước 4.

b) Đối với máy, thiết bị

Bước 1: Ước tính chi phí tái tạo hoặc chi phí thay thế của máy, thiết bị.

Bước 2: Xác định hao mòn và ước tính tổng giá trị hao mòn của máy, thiết bị thẩm định giá.

Bước 3: Ước tính giá trị của máy, thiết bị bằng cách lấy kết quả bước 1 trừ (-) kết quả bước 2.

5. Các loại chi phí

a) Chi phí tái tạo, chi phí thay thế

Ứng với từng phương pháp chi phí tái tạo hoặc phương pháp chi phí thay thế, thẩm định viên cần xác định chi phí tái tạo hoặc chi phí thay thế để ước tính giá trị tài sản thẩm định giá, trong đó:

- Chi phí tái tạo là chi phí hiện hành tại thời điểm thẩm định giá để xây dựng, sản xuất hay chế tạo tài sản giống nguyên mẫu với tài sản thẩm định giá, bao gồm tất cả những điểm lỗi thời, lạc hậu của tài sản thẩm định giá.

- Chi phí thay thế là chi phí hiện hành tại thời điểm thẩm định giá để xây dựng, sản xuất hay chế tạo tài sản có công dụng (giá trị sử dụng) tương tự như tài sản thẩm định giá, loại trừ các bộ phận có chức năng lỗi thời, nhưng tính đến tiến bộ khoa học, công nghệ tại thời điểm thẩm định giá để tạo ra sản phẩm thay thế có tính năng ưu việt hơn so với tài sản thẩm định giá;

b) Thành phần của chi phí tái tạo, chi phí thay thế

Chi phí tái tạo, chi phí thay thế bao gồm tất cả các chi phí có thể phát sinh khi tạo ra tài sản mang lại chức năng, công dụng tương tự, gắn với loại cơ sở giá trị thị trường hoặc phi thị trường cần xác định và các giả thiết kèm theo. Ví dụ: nếu tài sản thẩm định giá là máy thiết bị đang được sử dụng, vận hành thì chi phí tái tạo (chi phí thay thế) bao gồm cả chi phí lắp đặt. Nếu máy thiết bị đó đang được đánh giá riêng lẻ để tách ra khỏi dây chuyền sản xuất thì chi phí lắp đặt sẽ không được tính đến.

Chi phí tái tạo và chi phí thay thế bao gồm các loại chi phí như: vật liệu, nhân công, vận chuyển, thiết kế, chi phí tư vấn, chi phí quản lý, chi phí tài chính trong thời gian sản xuất, thi công xây dựng, thuế không hoàn lại, chi phí lắp đặt, chạy thử, lợi nhuận nhà thầu, lợi nhuận của nhà sản xuất/nhà đầu tư và các khoản thuế, phí phải nộp theo quy định của pháp luật,....

Chi phí tái tạo bao gồm các tất cả các khoản mục chi phí để tạo ra sản phẩm giống hệt với tài sản thẩm định giá, bao gồm các điểm lỗi thời, lạc hậu. Trường hợp không thể tìm được vật liệu, máy móc kỹ thuật để tạo ra sản phẩm giống hệt với tài sản thẩm định giá, cần cân nhắc áp dụng loại vật liệu hoặc máy móc kỹ thuật tương tự với tài sản thẩm định giá.

Chi phí thay thế bao gồm các chi phí tạo ra sản phẩm có chức năng tương tự và tính hữu dụng tương đương với tài sản thẩm định giá, tuy nhiên được thiết kế, chế tạo hoặc xây dựng với công nghệ, nguyên vật liệu và kỹ thuật mới đang được sử dụng tại thời điểm thẩm định giá. Để xác định chi phí thay thế, thẩm định viên cần xác định tài sản thay thế trên cơ sở hiểu biết về các chức năng và công dụng của tài

sản thẩm định giá. Sau đó xác định chi phí để tạo ra hoặc mua tài sản thay thế. Trong trường hợp tài sản thẩm định giá là tài sản mới (tổng giá trị hao mòn bằng 0) thì chi phí thay thế bằng với chi phí tái tạo;

c) Thời điểm xác định chi phí: các loại chi phí thuộc chi phí tái tạo, chi phí thay thế đều cần được xác định tại thời điểm thẩm định giá.

Việc tính toán các loại chi phí xây dựng, chế tạo phải căn cứ vào mặt bằng giá thị trường của nguyên nhiên vật liệu, các quy định của cơ quan có thẩm quyền về định mức kinh tế kỹ thuật, định mức tiêu hao nguyên, nhiên vật liệu và các hướng dẫn về xác lập đơn giá xây dựng, chế tạo tại thời điểm thẩm định giá.

6. Cách xác định chi phí tái tạo, chi phí thay thế đối với công trình xây dựng

a) Chi phí tái tạo, chi phí thay thế bao gồm:

- Chi phí trực tiếp: Chi phí cấp phép xây dựng; chi phí vật liệu trực tiếp; chi phí nhân công; chi phí máy thi công, chi phí mua sắm thiết bị; chi phí xây dựng các công trình, hạng mục công trình chính, công trình tạm, công trình phụ trợ phục vụ thi công; chi phí duy tu, bảo dưỡng công trình; chi phí cho những công tác cần thiết phục vụ trực tiếp thi công xây dựng công trình; chi phí an ninh trong quá trình xây dựng; lợi nhuận nhà thầu; các chi phí trực tiếp khác.

- Chi phí gián tiếp: Chi phí quản lý dự án; chi phí thiết kế xây dựng công trình, chi phí đánh giá tác động môi trường và xử lý các tác động của dự án đến môi trường, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng khác; chi phí kiểm toán; chi phí tài chính trong thời gian thi công xây dựng; chi phí bảo hiểm công trình; chi phí quảng cáo bán hàng; chi phí duy tu, bảo dưỡng công trình; các chi phí khác phát sinh từ sau khi hoàn thành xây dựng công trình đến khi bàn giao công trình (hay khi bán hoặc cho thuê được hết diện tích công trình xây dựng); các khoản phí và lệ phí theo quy định; các khoản chi phí gián tiếp khác.

- Lợi nhuận nhà đầu tư/nhà sản xuất được hướng dẫn tại điểm 8 Mục II Thông tư này.

b) Các phương pháp xác định chi phí tái tạo, chi phí thay thế:

+ Phương pháp so sánh theo đơn vị;

+ Phương pháp ước tính chi phí theo hạng mục công trình;

+ Phương pháp khảo sát số lượng.

Thẩm định viên căn cứ vào loại hình công trình, thông tin có được để lựa chọn phương pháp áp dụng phù hợp.

b1) Phương pháp so sánh theo đơn vị

Phương pháp so sánh theo đơn vị là phương pháp xác định tổng chi phí trên cơ sở tổng chi phí xây dựng của công trình tương tự thông qua việc so sánh các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật với công trình thẩm định giá.

Đối với các công trình vừa mới được xây dựng thì sử dụng các loại giá trong hợp đồng xây dựng của công trình này để xác định giá trị công trình xây dựng thẩm định giá. Thẩm định viên cân nhắc điều chỉnh giá công trình xây dựng về thời điểm thẩm định giá; loại bỏ các chi phí có trong công trình tương tự nhưng không phát sinh khi xây dựng công trình có chức năng tương tự với công trình thẩm định giá.

Để áp dụng được phương pháp này, thẩm định viên cần thu thập thông tin của các tổ chức được phép cung cấp thông tin về số liệu, chi phí bất động sản; thu thập các dữ liệu từ tòa nhà có quy mô, kích thước phù hợp, sau đó điều chỉnh những chi phí cơ bản về sự khác nhau giữa công trình so sánh với công trình thẩm định giá. Đối với một số công trình tương tự về quy mô thì vẫn có thể khác biệt về thiết kế và chất lượng xây dựng. Sự khác nhau về thiết kế mái, đặc điểm thiết kế bên trong công trình, chu vi và hình dáng công trình có ảnh hưởng cơ bản đến chi phí so sánh theo đơn vị. Vì vậy, đối với những khác biệt này thẩm định viên phải xem xét tính phù hợp khi áp dụng các số liệu của công trình đó.

Trong trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành đơn giá xây dựng hoặc suất vốn đầu tư xây dựng công trình có kết cấu tương tự thì thẩm định viên có thể áp dụng đơn giá xây dựng hoặc suất vốn đầu tư xây dựng đó nếu đơn giá xây dựng hoặc suất vốn đầu tư xây dựng công trình này phù hợp với giá thị trường tại thời điểm thẩm định giá. Thẩm định viên cũng cần điều chỉnh đơn giá, suất vốn đầu tư xây dựng theo sự khác biệt về thiết kế và chất lượng xây dựng như đã nêu ở trên;

b2) Phương pháp ước tính chi phí theo hạng mục công trình

Phương pháp ước tính chi phí theo hạng mục công trình là phương pháp xác định tổng chi phí công trình bằng cách cộng chi phí của tất cả các hạng mục công trình, trong đó chi phí từng hạng mục công trình căn cứ vào định mức chi phí cho một m^2 diện tích, một m^3 hoặc một mét dài của hạng mục công trình đó.

Việc ước tính chi phí hạng mục công trình dựa trên dữ liệu thẩm định viên thu thập được từ các đơn vị thi công, đơn vị tư vấn (gồm: bảng xác định giá trị khối lượng công việc hoàn thành, bảng xác nhận giá trị khối lượng công việc phát sinh (nếu có), biên bản nghiệm thu hoàn thành bàn giao công trình...); cuộc mở thầu cạnh tranh hoặc dịch vụ chuyên cung cấp thông tin số liệu từ những công trình tương tự, chi phí gián tiếp được tính toán riêng biệt. Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng, chi phí quản lý dự án, chi phí khác và lợi nhuận của nhà đầu tư/nhà sản xuất được tính vào chi phí công trình.

b3) Phương pháp khảo sát số lượng

Phương pháp khảo sát số lượng là phương pháp ước tính chi phí dựa trên bản vẽ thiết kế kỹ thuật thi công và bảng dự toán thiết kế được sử dụng trong công trình thẩm định giá. Trong đó, các hạng mục được chia nhỏ thành các bộ phận và số lượng mỗi phần nguyên vật liệu đã được thống kê, tính toán theo giá phổ biến trên thị trường.

Sau khi đã tiến hành khảo sát số lượng, các chi phí của thiết bị, vật tư nguyên liệu được ước tính tại chỗ. Các chi phí về vốn vay, chi phí cho thiết kế, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng, chi phí quản lý dự án, phí cấp phép, bảo hiểm, thuế các loại, chi phí khác và lợi nhuận của nhà đầu tư/nhà sản xuất được tính vào chi phí công trình.

Phương pháp khảo sát số lượng được áp dụng phổ biến khi ước tính chi phí của dự án lớn, phức tạp, không thể so sánh với những dự án khác, tương tự đã có trên thị trường, phải sử dụng kết hợp các thông tin, số liệu của các kiến trúc sư, nhà thầu, nhà thi công và các thẩm định viên. Khi áp dụng phương pháp này cần thiết phải có các bản vẽ chi tiết hạng mục và bản vẽ chi tiết kỹ thuật, đồng thời các chi tiết kỹ thuật được diễn giải chính xác thành chi phí thị trường của các sản phẩm đã hoàn chỉnh. Phương pháp này mang tính kỹ thuật, đòi hỏi nhiều thời gian và tốn kém chi phí.

Ngoài ra, việc xác định chi phí tái tạo, chi phí thay thế có thể được thực hiện trên cơ sở tham khảo hướng dẫn của Bộ Xây dựng về lập và quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình (không bao gồm chi phí dự phòng) và hướng dẫn của Tiêu chuẩn này về xác định lợi nhuận nhà đầu tư.

Trong trường hợp thu thập được các thông tin về chi phí xây dựng công trình mới của công trình xây dựng tương tự thì thẩm định viên có thể tiến hành điều chỉnh (nếu cần thiết) để xác định chi phí thay thế của công trình thẩm định giá.

Ví dụ về phương pháp xác định chi phí tái tạo, chi phí thay thế đối với công trình xây dựng hướng dẫn tại Phụ lục số 01 ban hành kèm theo Tiêu chuẩn này.

7. Cách xác định chi phí tái tạo, chi phí thay thế đối với máy, thiết bị

Phương pháp xác định chi phí tái tạo, chi phí thay thế đối với máy, thiết bị là phương pháp chi phí chi tiết.

Tài sản được ghi thành từng khoản chi phí chi tiết để tổng cộng các thành phần chi phí phản ánh chi phí của toàn bộ tài sản. Các chi phí bao gồm chi phí trực tiếp, chi phí gián tiếp và lợi nhuận nhà đầu tư/nhà sản xuất, trong đó:

- Chi phí trực tiếp: chi phí vật liệu trực tiếp, chi phí nhân công, chi phí vận chuyển, đóng gói, chi phí lắp đặt chạy thử, chi phí điện, chi phí hệ thống ống dẫn, chi phí bệ máy, thuế, phí liên quan đến việc mua sắm thiết bị theo quy định của pháp luật và các chi phí trực tiếp khác.

- Chi phí gián tiếp: các khoản chi phí liên quan trong việc mua, lắp đặt một tài sản hoặc một nhóm tài sản, chi phí quản lý, chi phí kiểm toán, chi phí bảo hiểm, phí cấp phép cho việc lắp đặt, chi phí an ninh trong quá trình lắp đặt hoặc xây dựng, chi phí hoạt động, lợi nhuận của nhà đầu tư/nhà sản xuất và các chi phí gián tiếp khác.

- Lợi nhuận nhà đầu tư/nhà sản xuất được xác định theo hướng dẫn tại điểm 8 Mục II Thông tư này.

Ví dụ áp dụng phương pháp xác định chi phí tái tạo hoặc chi phí thay thế đối với máy, thiết bị hướng dẫn tại Phụ lục số 01 ban hành kèm theo Tiêu chuẩn này.

8. Lợi nhuận của nhà đầu tư/nhà sản xuất:

Lợi nhuận của nhà đầu tư/nhà sản xuất được xác định trên cơ sở tỷ lệ lợi nhuận bình quân trên thị trường tính trên tổng chi phí (bao gồm chi phí trực tiếp và chi phí gián tiếp) đối với việc đầu tư kinh doanh tài sản thẩm định giá.

9. Giá trị hao mòn

Tổng giá trị hao mòn của tài sản có thể xác định được dựa trên một hoặc nhiều phương pháp sau:

- Phương pháp so sánh;

- Phương pháp tuổi đời;

- Phương pháp tổng cộng.

9.1. Phương pháp so sánh

Phương pháp so sánh xác định giá trị hao mòn của tài sản thông qua giá trị hao mòn của các tài sản so sánh được giao dịch trên thị trường.

Phương pháp so sánh bao gồm các bước sau:

- Bước 1: Thu thập thông tin và lựa chọn ít nhất hai tài sản tương tự với tài sản thẩm định giá đã giao dịch thành công hoặc được chào mua hoặc được chào bán trên thị trường.

- Bước 2: Trên cơ sở đánh giá một số yếu tố so sánh cơ bản (ví dụ điều kiện bán hàng, điều khoản về tài chính), thẩm định viên điều chỉnh giá giao dịch của tài sản tương tự để có các mức giá chỉ dẫn của tài sản tương tự phản ánh các đặc điểm của tài sản thẩm định giá. Đối với trường hợp bất động sản, giá trị quyền sử dụng đất hoặc quyền thuê đất (nếu có) của các tài sản so sánh cần được loại trừ để phản ánh giá trị thị trường của tài sản trên đất.

- Bước 3: Xác định chi phí tạo ra tài sản tương tự mới tại thời điểm giao dịch của các tài sản tương tự (hoặc của tài sản trên đất đối với trường hợp là bất động sản), chưa có hao mòn, lỗi thời nhưng đã bao gồm lợi nhuận của nhà sản xuất.

- Bước 4: Lấy kết quả bước 3 trừ đi kết quả bước 2 để xác định giá trị hao mòn của các tài sản so sánh. Sau đó, xác định tỷ lệ hao mòn của các tài sản so sánh bằng cách lấy giá trị hao mòn chia cho chi phí tạo ra tài sản so sánh mới. Trên cơ sở đó, thẩm định viên xác định tỷ lệ hao mòn của tài sản thẩm định giá.

- Bước 5: Xác định chi phí tạo ra tài sản thẩm định giá mới, sau đó nhân với tỷ lệ hao mòn đã xác định được bước 4 để xác định tổng giá trị hao mòn.

9.2. Phương pháp tuổi đời

Phương pháp tuổi đời xác định tỷ lệ hao mòn của tài sản thông qua tỷ lệ tuổi đời hiệu quả và tuổi đời kinh tế của tài sản thẩm định giá.

$$\text{Tỷ lệ hao mòn} = \frac{\text{Tuổi đời hiệu quả}}{\text{Tuổi đời kinh tế}} \times 100\%$$

Trong đó: Tuổi đời kinh tế = Tuổi đời hiệu quả + Tuổi đời kinh tế còn lại.

Thẩm định viên cần xem xét đến tác động của việc duy tu, bảo dưỡng, sửa chữa và đầu tư nâng cấp của tài sản... đến tuổi đời hiệu quả của tài sản.

Trên cơ sở điều tra thông tin trên thị trường và đánh giá chất lượng còn lại của tài sản thẩm định giá, thẩm định viên ước lượng tuổi đời hiệu quả, tuổi đời kinh tế của tài sản thẩm định giá. Độ chính xác của phương pháp này phụ thuộc nhiều vào kinh nghiệm và khả năng đánh giá thị trường của thẩm định viên.

Việc ước tính tuổi đời kinh tế có thể được tính toán thông qua tỷ lệ hao mòn trung bình hàng năm của các tài sản tương tự với tài sản thẩm định đã giao dịch thành công trên thị trường. Tuổi đời kinh tế của tài sản thẩm định giá được xác định tỷ lệ nghịch của tỷ lệ hao mòn trung bình hàng năm nêu trên. Ví dụ: tỷ lệ hao mòn trung bình hàng năm của 03 ngôi nhà tương tự với ngôi nhà thẩm định giá là 2%. Như vậy, tuổi đời kinh tế của ngôi nhà cần thẩm định là 50 năm (1/0,02) tại thời điểm thẩm định.

9.3. Phương pháp tổng cộng

Hao mòn bao gồm những tổn thất về tính hữu dụng của tài sản dẫn tới giảm giá trị tài sản do hư hỏng về vật chất của tài sản hoặc các bộ phận cấu tạo nên tài sản, do lỗi thời về chức năng hoặc do tác động của các yếu tố bên ngoài. Trong đó, có những tổn thất về tính hữu dụng có thể khắc phục được và không thể khắc phục được. Như vậy, hao mòn bao gồm hao mòn có thể khắc phục và hao mòn không thể khắc phục.

Hao mòn vật lý và hao mòn chức năng được gây ra bởi những nguyên nhân có thể khắc phục được và những nguyên nhân không thể khắc phục được. Hao mòn ngoại biên gây ra bởi các nguyên nhân bên ngoài, thường là không thể khắc

phục được. Hao mòn vật lý do hư hỏng một bộ phận cấu thành tài sản cũng được coi là có thể khắc phục được nếu việc khắc phục này sẽ đảm bảo giữ được giá trị cho các bộ phận khác của tài sản.

Hao mòn được coi là có thể khắc phục được nếu như:

(i) Chi phí để khắc phục những điểm hư hỏng hoặc lỗi thời nhỏ hơn hoặc bằng giá trị tăng thêm từ việc sửa chữa, khắc phục.

(ii) Chi phí để khắc phục những điểm hư hỏng hoặc lỗi thời lớn hơn giá trị tăng thêm từ việc sửa chữa, khắc phục nhưng việc khắc phục này cần thiết để duy trì giá trị của các bộ phận khác của tài sản thẩm định giá.

Giá trị hao mòn vật lý có thể khắc phục được đo bằng chi phí để khắc phục, sửa chữa những hư hỏng hoặc lỗi thời của tài sản. Chi phí này bao gồm tổng các chi phí như chi phí mua các bộ phận mới, chi phí tháo dỡ các bộ phận cũ,... sau khi khấu trừ phần thu nhập có được từ việc bán thanh lý các bộ phận cũ bị tháo dỡ (nếu có). Đối với trường hợp hao mòn không thể khắc phục thì tổng giá trị hao mòn không thể khắc phục được có thể được ước tính trên cơ sở phương pháp tuổi đời, vốn hóa thu nhập bị tổn thất, vốn hóa chi phí tăng cao,...

Trong trường hợp tài sản có đồng thời hao mòn có thể khắc phục và hao mòn không thể khắc phục thì giá trị hao mòn có thể khắc phục sẽ được tính toán trước, giá trị hao mòn không thể khắc phục sẽ được tính toán sau. Trường hợp thẩm định viên xác định giá trị từng loại hao mòn (vật lý, chức năng, ngoại biên) một cách riêng rẽ, thì cần xác định theo thứ tự ưu tiên sau: hao mòn vật lý, hao mòn chức năng, hao mòn ngoại biên.

Theo phương pháp tổng cộng, tổng giá trị hao mòn của tài sản (giá trị hao mòn lũy kế) có thể được xác định thông qua tổng giá trị các loại hao mòn vật lý, chức năng và ngoại biên của tài sản, cụ thể như sau:

a) Ước lượng giá trị hao mòn vật lý

Giá trị hao mòn vật lý được xác định thông qua các phương pháp sau: Phương pháp tỷ lệ sử dụng, Phương pháp tuổi đời và Phương pháp chuyên gia.

a1) Phương pháp tỷ lệ sử dụng:

Phương pháp tỷ lệ sử dụng dựa vào việc phân tích giá trị sử dụng của tài sản tại thời điểm so sánh để ước tính giá trị hao mòn vật lý. Cụ thể:

$$\text{Tỷ lệ hao mòn vật lý} = \frac{\text{Mức độ đã sử dụng}}{\text{Mức độ sử dụng thiết kế}} \times 100\%$$

Ví dụ: Một thiết bị được thiết kế để hoạt động tốt được trong vòng 100.000 giờ. Tại thời điểm thẩm định giá, thiết bị đó đã chạy được 10.000 giờ, như vậy tỷ lệ hao mòn vật lý của thiết bị đó là 10% (10.000/100.000 × 100%).

Phương pháp tỷ lệ sử dụng thường được áp dụng với máy, thiết bị.

a2) Phương pháp tuổi đời:

Phương pháp tuổi đời xác định tỷ lệ hao mòn vật lý thông qua tỷ lệ tuổi đời hiệu quả và tuổi đời vật lý của tài sản thẩm định giá. Trong đó, tuổi đời vật lý là số năm tài sản có thể sử dụng trước khi chuyển sang trạng thái không còn sử dụng được do hư hỏng hoặc bào mòn vì các nguyên nhân vật lý, chưa tính đến những lỗi thời về chức năng hoặc tác động của các yếu tố bên ngoài.

Công thức:

$$\text{Tỷ lệ hao mòn vật lý} = \frac{\text{Tuổi đời hiệu quả}}{\text{Tuổi đời vật lý}} \times 100\%$$

Tuổi đời vật lý có thể được xác định thông qua các thông số kỹ thuật của nhà sản xuất, đặc điểm cấu tạo của tài sản,... Tuổi đời vật lý còn có thể được xác định một cách chính xác hơn thông qua công thức:

Tuổi đời vật lý = Tuổi đời hiệu quả + Tuổi đời vật lý còn lại.

Trong đó tuổi đời vật lý còn lại là thời gian ước tính còn lại mà tài sản có thể tiếp tục được sử dụng trước khi chuyển sang trạng thái không còn sử dụng được do hư hỏng hoặc bào mòn vì các nguyên nhân vật lý, không tính đến khả năng chấm dứt sử dụng tài sản sớm hơn do lỗi thời về chức năng hoặc tác động của các yếu tố bên ngoài.

a3) Phương pháp chuyên gia:

Đối với phương pháp chuyên gia các thẩm định viên sử dụng ý kiến chuyên gia có kinh nghiệm làm việc lâu năm liên quan đến tài sản thẩm định giá, trên cơ sở các thông tin, khảo sát tài sản thẩm định giá để đánh giá mức độ hư hỏng, chất lượng còn lại của tài sản thẩm định giá; từ đó, ước lượng tỷ lệ % giá trị hao mòn của tài sản thẩm định giá.

Trong trường hợp căn cứ vào sự hư hỏng, hao mòn của các kết cấu của tài sản thẩm định giá để tính giá trị hao mòn của tài sản thẩm định giá, thẩm định viên dựa vào kinh nghiệm thực tế của các chuyên gia để đưa ra mức tỷ trọng hao mòn của tài sản thẩm định giá cho phù hợp.

Công thức tính như sau:

$$H = \frac{\sum_{i=1}^{n} H_{ki} x T_{ki}}{\sum_{i=1}^{n} T_{ki}}$$

Trong đó:

H: Hao mòn của tài sản thẩm định giá tính theo tỷ lệ %;

H_{ki}: Hao mòn của kết cấu thứ i tính theo tỷ lệ %;

T_{ki}: Tỷ trọng của kết cấu thứ i trong tổng giá trị tài sản thẩm định giá;

n: Số kết cấu của tài sản thẩm định giá.

Đánh giá chất lượng còn lại bằng phương pháp chuyên gia đối với máy, thiết bị, có thể tham khảo Phụ lục 04 kèm theo Tiêu chuẩn này.

b) Ước lượng giá trị hao mòn chức năng

- Hao mòn chức năng bao gồm: Hao mòn chức năng do thiếu khuyết, hao mòn chức năng do chi phí vốn cao và hao mòn chức năng do chi phí vận hành cao.

- Đối với hao mòn chức năng có thể khắc phục được thì giá trị hao mòn chức năng được tính bằng tổng chi phí khắc phục sau khi sau khi giảm trừ phần thu nhập (nếu có) từ việc bán thanh lý các bộ phận bị tháo dỡ, thay thế (nếu có).

- Hao mòn chức năng do thiếu khuyết là trường hợp tài sản thiếu một bộ phận hay thiết bị nào đó mà các tài sản tương tự có cùng chức năng trên thị trường có hoặc trường hợp tài sản có một bộ phận hay thiết bị nào đó cần phải được thay thế hoặc hiện đại hóa để tài sản có thể hoạt động một cách bình thường hoặc đáp ứng được yêu cầu của thị trường.

Hao mòn chức năng do thiếu khuyết không thể khắc phục được có thể được tính bằng cách vốn hóa các tổn thất do thiếu khuyết này gây ra. Các tổn thất này có thể là tổn thất về doanh thu và/hoặc các tổn thất khác.

- Hao mòn chức năng do chi phí vốn cao là trường hợp thay đổi về thiết kế, nguyên liệu sản xuất hoặc sử dụng công nghệ mới dẫn tới việc tạo ra tài sản thay thế có công năng tương tự nhưng với chi phí đầu tư thấp hơn tài sản thẩm định giá. Hao mòn chức năng do chi phí vốn cao không thể khắc phục được ước lượng thông qua chênh lệch giữa chi phí tái tạo và chi phí thay thế của tài sản trong trường hợp chi phí tái tạo thường cao hơn chi phí thay thế của cùng một tài sản.

- Hao mòn chức năng do chi phí vận hành cao là trường hợp thay đổi về thiết kế, công nghệ hoặc năng suất vượt trội dẫn tới việc tạo ra những tài sản thay thế có chi phí vận hành, sản xuất thấp hơn tài sản thẩm định giá. Thẩm định viên xác định giá trị hao mòn chức năng do chi phí vận hành cao không khắc phục được qua các bước sau:

Bước 1: Phân tích báo cáo hoạt động của tài sản thẩm định để xác định chi phí vận hành tính trên mỗi đơn vị sản phẩm tạo ra bởi tài sản thẩm định giá.

Bước 2: Xác định chi phí vận hành tính trên mỗi đơn vị sản phẩm tạo ra bởi tài sản thay thế. Sau đó, xác định chênh lệch chi phí vận hành theo đơn vị sản phẩm tạo ra bởi tài sản thẩm định giá và tài sản thay thế.

Bước 3: Ước tính tuổi đời kinh tế còn lại của tài sản thẩm định.

Bước 4: Xác định tổng mức chênh lệch chi phí vận hành hàng năm thông qua số lượng sản phẩm tạo ra hàng năm của tài sản thẩm định giá và mức chênh lệch chi phí vận hành xác định ở bước 2 trong suốt tuổi đời kinh tế còn lại của tài sản thẩm định.

Bước 5: Giảm trừ tổng mức chênh lệch chi phí vận hành hàng năm tương ứng với mức tác động của thuế thu nhập doanh nghiệp áp dụng đối với khoản thu nhập tăng thêm (do sử dụng tài sản thay thế có chi phí vận hành thấp hơn tài sản thẩm định giá).

Bước 6: Hiện tại hóa tổng mức chênh lệch vận hành hàng năm (trong suốt tuổi đời kinh tế còn lại của tài sản) về thời điểm thẩm định giá với tỷ lệ chiết khấu phản ánh rủi ro gắn với việc sử dụng tài sản thẩm định giá.

Khi xác định và ước tính các loại giá trị hao mòn chức năng, thẩm định viên cần phân tích, lập luận chặt chẽ để tránh bị tính trùng dẫn tới làm sai lệch kết quả.

c) Ước lượng giá trị hao mòn ngoại biên

Hao mòn ngoại biên gồm hao mòn kinh tế và hao mòn vị trí. Loại hao mòn này thường không thể khắc phục được.

Ví dụ về hao mòn kinh tế: Do cung trên thị trường vượt xa cầu trong một thời điểm nhất định làm cho giá trị tài sản bị giảm sút. Điều này ảnh hưởng tới giá trị các doanh nghiệp sản xuất sử dụng các nguyên liệu trên.

Ví dụ về giảm giá do vị trí: Một khách sạn được xây dựng bên cạnh một dòng sông đẹp giữa thành phố. Cùng với thời gian, dòng sông bị ô nhiễm nghiêm trọng và có mùi khó chịu tỏa ra xung quanh. Khi đó, khách sạn cũng bị giảm giá trị do tác động bên ngoài này.

Thẩm định viên có thể ước lượng giá trị hao mòn ngoại biên thông qua việc phân tích thông tin từ thị trường, vốn hóa trực tiếp phần thu nhập mất đi do hao mòn ngoại biên, hoặc áp dụng phương pháp chiết trừ phần giá trị hao mòn vật lý và hao mòn chức năng ra khỏi tổng giá trị hao mòn của tài sản.

Giá trị hao mòn ngoại biên thường được ước lượng sau khi ước lượng giá trị hao mòn vật lý và hao mòn chức năng do hao mòn ngoại biên được tạo ra bởi các yếu tố bên ngoài, không phụ thuộc vào tài sản thẩm định giá.

c1) Ước tính hao mòn ngoại biên thông qua việc phân tích thông tin từ thị trường

Sử dụng phân tích thông tin từ thị trường để xem xét giá trị của tài sản thẩm định giá bằng cách phân tích thông tin của các tài sản tương tự đã giao dịch thành công trên thị trường.

c2) Ước tính hao mòn ngoại biên thông qua việc vốn hóa trực tiếp thu nhập bị mất đi.

Khi một tài sản tạo ra thu nhập thì thu nhập mất đi do hao mòn ngoại biên có thể được vốn hóa để xác định tổng thu nhập bị mất trong tổng giá trị của tài sản. Việc ước tính thu nhập mất đi được áp dụng hai bước sau:

- Bước 1: Phân tích thị trường để xác định giá trị khoản thu nhập mất đi hàng năm.

- Bước 2: Hiện tại hóa các khoản thu nhập mất đi hàng năm để xác định tổng giá trị mất đi tác động đến giá trị của tài sản.

Nếu khoản thu nhập mất đi hàng năm là ổn định, đều đặn thì việc hiện tại hóa dòng thu nhập được thực hiện bằng cách vốn hóa khoản thu nhập mất đi hàng năm với tỷ suất vốn hóa phù hợp.

Nếu khoản thu nhập mất đi biến động hàng năm thì việc hiện tại hóa dòng thu nhập được thực hiện bằng cách phân tích dòng tiền chiết khấu.

Ví dụ về các phương pháp xác định tỷ lệ hao mòn tại phụ lục số 02 kèm theo Tiêu chuẩn này./.

KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG

Trần Văn Hiếu

Phụ lục số 01
VÍ DỤ VỀ ƯỚC TÍNH CHI PHÍ TÁI TẠO, CHI PHÍ THAY THẾ

(Ban hành kèm theo Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 09)

Các ví dụ đã được giản lược và chỉ mang tính chất minh họa.

1. Phương pháp so sánh theo đơn vị

Cần Thẩm định một công trình nhà chung cư 8 tầng có tổng diện tích sàn xây dựng là 10.000 m^2 với kết cấu khung chịu lực bê tông cốt thép; tường bao xây gạch; sàn, mái bê tông cốt thép đổ tại chỗ, được xây dựng năm 2015.

Qua điều tra thu thập thông tin thị trường của 01 công trình xây dựng nhà chung cư 8 tầng có tổng diện tích sàn xây dựng 12.000 m^2 có kết cấu khung chịu lực bê tông cốt thép; tường bao xây gạch; sàn, mái bê tông cốt thép đổ tại chỗ tương tự với công trình cần thẩm định, đơn giá xây dựng trọn gói của công trình là 8.500.000 đồng/m^2. Công trình này được xây dựng năm 2015 có lắp đặt thêm hệ thống báo cháy tự động, hệ thống BMS. Công trình thẩm định giá không có hệ thống báo cháy tự động, hệ thống BMS.

Do đặc điểm thiết kế của công trình thẩm định không lắp đặt hệ thống báo cháy tự động, BMS, đơn giá xây dựng của tài sản thẩm định giá giảm 500.000đ/m^2.

Vậy, giá trị công trình thẩm định giá là:

(8.500.000đ/m^2 - 500.000đ/m^2) x 10.000m^2 = 80.000.000.000 đồng.

2. Phương pháp ước tính chi phí theo hạng mục công trình

Cần xác định giá trị của tài sản thẩm định giá là nhà biệt thự A vừa được xây dựng năm 2015, với kết cấu khung chịu lực bê tông cốt thép, tường bao xây gạch; sàn, mái bê tông cốt thép đổ tại chỗ.

Qua điều tra, khảo sát thẩm định viên thu thập được tài liệu từ các bảng xác định giá trị khối lượng công việc hoàn thành, bảng xác nhận giá trị khối lượng công việc phát sinh, biên bản nghiệm thu hoàn thành bàn giao công trình của nhà biệt thự A năm 2015 như sau: Chi phí trực tiếp 10.770.028.000 đồng, chi phí gián tiếp 3.231.000.000 đồng, được biết lợi nhuận nhà đầu tư là 10% tính trên tổng chi phí trực tiếp và chi phí gián tiếp.

Lời giải:

TT	Hạng mục	Đơn vị tính	Khối lượng	Đơn giá	Thành tiền
I	CHI PHÍ TRỰC TIẾP				**10.770.028.000**
1	Đào đất	m^3	15.950	10.000	159.500.000
2	San lấp mặt bằng	m^2	29.680	4.000	118.720.000
3	Móng	m^2	15.950	40.000	638.000.000

TT	Hạng mục	Đơn vị tính	Khối lượng	Đơn giá	Thành tiền
4	Khung	m^2	15.950	100.000	1.595.000.000
5	Bê tông sàn	m^2	15.950	60.000	957.000.000
6	Bê tông asphalt	m^2	2.200	20.000	44.000.000
7	Trần cách âm	m^2	2.200	80.000	176.000.000
8	Hệ thống đường ống nước				
	- Đường ống nước trong nhà		9	50.000.000	450.000.000
	- Đường ống nước mưa		6	8.000.000	48.000.000
9	Hệ thống chống cháy	m^2	15.950	40.000	638.000.000
10	Hệ thống làm mát	m^2	13.750	20.000	275.000.000
	Hệ thống sưởi	m^2	2.200	80.000	176.000.000
11	Điện và điện chiếu sáng	m^2	15.950	40.000	638.000.000
12	Tường bao	m^2			
	- Khối bê tông	m^2	4.080	240.000	979.200.000
	- Gạch lát	m^2	1.360	260.000	353.600.000
13	Vách ngăn				
	- Vách ngăn tường	m^2	2.800	80.000	224.000.000
	- Vách ngăn cửa	m^2	5	2.000.000	10.000.000
14	Cửa cuốn	m^2	52,8	360.000	19.008.000
15	Dầm mái và tấm lát mái	m^2	15.950	140.000	2.233.000.000
16	Mái che cách nhiệt	m^2	15.950	40.000	638.000.000
17	Các hạng mục đặc biệt khác				400.000.000
II	CHI PHÍ GIÁN TIẾP				**3.231.000.000**
III	LỢI NHUẬN NHÀ ĐẦU TƯ (I + II)*10%)				**1.400.103.000**
IV	Giá trị công trình xây dựng làm tròn (I + II + III)				**15.401.000.000**

Như vậy, giá trị tài sản thẩm định giá là 15.401.000.000 đồng.

3. Phương pháp khảo sát số lượng

Cần xác định giá trị của tài sản thẩm định giá là công trình xây dựng gắn liền trên đất. Thẩm định viên thu thập được các tài liệu căn cứ vào bản vẽ thiết kế kỹ thuật thi công và bảng dự toán thiết kế của công trình từ nhà thầu thi công, cụ thể: Chi phí trực tiếp 8 tỷ đồng, Chi phí gián tiếp 2,5 tỷ đồng và lợi nhuận nhà đầu tư là 10% tính trên tổng chi phí trực tiếp và chi phí gián tiếp, giá trị quyền sử dụng đất (qua điều tra thị trường) là 3 tỷ đồng, cụ thể:

TT	Hạng mục	Thành tiền
I	CHI PHÍ TRỰC TIẾP	**8.000.000.000**
1	Đào đất đắp đường	143.720.000
2	Bê tông	1.055.900.000
3	Sàn gỗ	147.740.000
4	Ván khuôn	1.126.540.000
5	Kết cấu thép	1.625.980.000
6	Rầm, sàn và tấm lát mặt cầu	1.913.840.000
7	Mái	333.460.000
8	Tấm cách ly	187.800.000
9	Cửa sổ	30.480.000
10	Lắp kính	65.700.000
11	Sơn	44.140.000
12	Nguyên liệu âm thanh	33.660.000
13	Nguyên vật liệu sàn	19.340.000
14	Điện	436.240.000
15	Ống dẫn	37.460.000
16	Hệ thống ống nước và bình phun chống cháy	398.000.000
17	Chi phí trực tiếp khác	400.000.000
II	CHI PHÍ GIÁN TIẾP	2.500.000.000
III	LỢI NHUẬN NHÀ ĐẦU TƯ (I + II)*10%)	1.050.000.000
IV	Tổng chi phí (I + II + III)	**11.550.000.000**
V	Giá trị quyền sử dụng đất	3.000.000.000
VI	Tổng giá trị dự án (IV + V)	**14.550.000.000**

Như vậy, giá trị tài sản thẩm định là 14.550.000.000 đồng.

Phụ lục số 02
VÍ DỤ VỀ CÁC PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH TỶ LỆ HAO MÒN
(Ban hành kèm theo Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 09)

Các ví dụ đã được giản lược và chỉ mang tính chất minh họa.

1. Xác định tỷ lệ hao mòn theo phương pháp so sánh

Cần xác định tỷ lệ hao mòn của một ngôi nhà 2 tầng, có tuổi đời hiệu quả 22 năm (gọi là bất động sản A). Qua điều tra thị trường, thẩm định viên thu được thông tin sau:

- Tại thị trường lân cận có 2 bất động sản, tài sản là nhà gắn liền trên đất có mức độ hao mòn tương tự với ngôi nhà cần định giá, đã được bán với giá 3,55 tỷ đồng (gọi là BĐS so sánh 1), và 3,1 tỷ đồng (BĐS so sánh 2).

- Tuổi đời hiệu quả (số năm) của BĐS so sánh 1 là 20 năm, của BĐS so sánh 2 là 21 năm.

- Chi phí xây dựng ngôi nhà tương tự, mới 100% (sau khi đã điều chỉnh so với bất động sản A) là: BĐS so sánh 1: 1,765 tỷ đồng, BĐS so sánh 2: 1,8 tỷ đồng.

- Giá trị quyền sử dụng đất (qua điều tra thị trường) của BĐS so sánh 1 là 2,485 tỷ đồng, của BĐS so sánh 2 là 2,015 tỷ đồng,

Lời giải:

Xác định tỷ lệ hao mòn của BĐS A thực hiện theo các bước sau:

Bước	Trình tự	ĐVT	BĐS so sánh 1	BĐS so sánh 2
1	**Giá bán của bất động sản so sánh** (giá nhà + đất)	tỷ đồng	*3,550*	*3,100*
2	Giá trị quyền sử dụng đất	tỷ đồng	*2,485*	*2,015*
3	Giá trị của nhà tại thời điểm thẩm định giá (3) = (1) - (2)	tỷ đồng	*1,065*	*1,085*
4	Chi phí xây dựng ngôi nhà tương tự, mới 100%	tỷ đồng	*1,765*	*1,800*
5	Giá trị hao mòn lũy kế của nhà tại thời điểm thẩm định giá (5) = (4) - (3)	tỷ đồng	*0,7*	*0,715*
6	Tỷ lệ hao mòn lũy kế (6) = (5) : (4) x 100%	%	*39,66*	*39,72*
7	Tuổi đời hiệu quả	năm	*20*	*21*
8	Tỷ lệ giá trị hao mòn hàng năm của nhà (8) = (6) : (7)	%	*1,983*	*1,891*
9	Xác định tỷ lệ hao mòn của công trình cần thẩm định $\left[\frac{1,983+1,891}{2}\right] X\ 22 = 42,61\%$			

Như vậy, tỷ lệ hao mòn của BĐS A là 42,61%.

2. Xác định tỷ lệ hao mòn theo phương pháp tuổi đời

a) Ví dụ 1:

Cần xác định tuổi đời kinh tế, tuổi đời kinh tế còn lại, tuổi đời thực tế và tuổi đời hiệu quả và tỷ lệ hao mòn của một ngôi nhà trên cơ sở các thông tin sau:

- Hoàn thành xây dựng vào năm 2000.

- Theo tiêu chuẩn kỹ thuật thì ngôi nhà sẽ tồn tại trong 70 năm (đến năm 2070 bị phá bỏ). Trong đó, giá trị ngôi nhà đóng góp vào giá trị chung của bất động sản sẽ giảm dần, ước tính đến năm 2068 giá trị ngôi nhà đóng góp giá trị BĐS bằng 0 đồng và từ sau năm 2068 ngôi nhà đóng góp giá trị âm (chi phí khắc phục nhà lớn hơn giá trị mang lại cho BĐS).

- Năm 2006 ngôi nhà được nâng cấp, đại tu. Do được nâng cấp nên tuổi thọ kinh tế của ngôi nhà được kéo dài thêm 8 năm nữa.

- Năm 2014 tiến hành thẩm định giá.

Lời giải: Từ các thông tin trên có thể xác định các thông số tuổi đời của ngôi nhà như sau:

Tuổi đời kinh tế: là số năm ngôi nhà đóng góp làm tăng giá trị của bất động sản (nhà + đất) là 68 năm (2068 - 2000 = 68)

Tuổi đời kinh tế còn lại: là số năm theo đó sự tồn tại của công trình kiến trúc trên đất có thể đóng góp vào giá trị của toàn bộ bất động sản là 62 năm (2068 - 2014 + 8 = 62)

Tuổi đời hiệu quả: là số năm của một công trình dựa trên tình trạng duy tu, bảo dưỡng công trình là 6 năm (2014 - 2000 - 8 = 6)

Tuổi đời thực tế: là số năm đã trôi qua kể từ hoàn thành xây dựng công trình (mới 100%) đến thời điểm thẩm định giá là 14 năm (2014 - 2000 = 14).

$$\text{Tỷ lệ hao mòn} = \frac{\text{Tuổi đời hiệu quả}}{\text{Tuổi đời kinh tế}} \times 100\% = \frac{6}{68} \times 100\% = 8{,}82\%$$

b) Ví dụ 2:

Cần xác định tỷ lệ hao mòn của loại cần cẩu HINO có các thông số sau: sức nâng 20 tấn, tuổi đời kinh tế là 18 năm, tuổi đời thực tế là 12 năm (tính đến thời điểm thẩm định giá).

Lời giải:

$$\text{Tỷ lệ hao mòn} = \frac{\text{Tuổi đời hiệu quả}}{\text{Tuổi đời kinh tế}} \times 100\% = \frac{12}{18} \times 100\% = 67\%$$

3. Xác định tỷ lệ hao mòn vật lý theo phương pháp chuyên gia

Cần xác định tỷ lệ hao mòn vật lý của một ô tô tải nhẹ hiệu TOYOTA HI-AX, thẩm định viên sau khi khảo sát từ kinh nghiệm thực tế có các thông số sau:

Bộ phận	Hao mòn của bộ phận kỹ thuật chủ yếu	Tỷ trọng giá trị của bộ phận i trong tổng giá trị	Giá trị hao mòn
Động cơ	20%	55%	11,0%
Khung gầm	15%	15%	2,25%
Hệ thống điện	5%	20%	1,0%
Hệ thống khác	5%	10%	0,5%

Lời giải:

Tỷ lệ hao mòn vật lý của xe TOYOTA HI-AX là:

(20% x 55%) + (15% x 15%) + (5% x 20%) + (5% x 10%) = 14,75%

4. Xác định giá trị hao mòn về chức năng có thể khắc phục bằng cách thay thế

Một công trình xây dựng có thiết kế không hợp lý về hệ thống bếp + phòng ăn. Sau khi đưa vào sử dụng 2 năm phải đầu tư chi phí khắc phục lỗi thời về chức năng như sau:

Đơn vị tính: Đồng

Khoản mục	Chi phí
Thay thế hệ thống đun củi bằng bếp ga	20.000.000
Thay thế bình đun nước nóng 20 lít	8.000.000
Di dời tường ngăn, sửa lại phòng ăn	32.000.000
Tổng chi phí khắc phục	60.000.000
Lợi ích mang lại do khắc phục lỗi thời về chức năng	> 60.000.000
Mức độ hao mòn do lạc hậu về chức năng	60.000.000

5. Xác định giá trị hao mòn vật lý bằng phương pháp tuổi đời

Có hai máy photocopy có đặc điểm như sau:

Đặc điểm	Máy số 1	Máy số 2	Ghi chú
Chi phí mới	60 triệu đồng	60 triệu đồng	Đây là chi phí tạo ra tài sản mới hoặc chi phí mua tài sản mới giống hệt
Tuổi đời thực tế	7 năm	9 năm	
Tuổi đời kinh tế	10 năm	10 năm	

Đặc điểm	Máy số 1	Máy số 2	Ghi chú
Số năm kể từ lần đại tu, sửa chữa lớn		2	Máy số 01 chưa được sửa chữa lớn, máy số 02 đã được sửa chữa lớn cách thời điểm thẩm định giá 2 năm
Tỷ lệ giá trị sau khi sửa chữa lớn so với lúc mới		70%	Sau khi sửa chữa lớn, hoạt động của máy số 2 được đánh giá ở mức 70% so với lúc mới

Hai máy được sử dụng và bảo dưỡng định kỳ theo mức tiêu chuẩn, đúng yêu cầu của nhà sản xuất. Như vậy, tuổi đời hiệu quả của máy 1 chính là tuổi đời thực tế (7 năm).

Tuổi đời hiệu quả của máy 2 được tính như sau: 10 - (10* 0,7 - 2) = 5

	Máy số 1	Máy số 2
Tỷ lệ hao mòn vật lý:	= 7/10 = 70%	= 5/10 = 50%
Giá trị hao mòn vật lý:	= 60 x 70% = 42 triệu đồng	= 60 x 50% = 30 triệu đồng

6. Xác định giá trị hao mòn ngoại biên

Ví dụ: Xem xét 1.500 m^2 diện tích kinh doanh bán lẻ trong trung tâm thương mại của một thị trường có lượng cung vượt quá cầu. Trong thị trường cân bằng thì thu nhập hoạt động thuần là 1.000.000 đồng/m^2. Tuy nhiên, từ khi bắt đầu có sự vượt cung thì khoản thu nhập hoạt động thuần giảm xuống còn 800.000 đồng/m^2 do khối lượng xây dựng quá nhiều. Tỷ lệ vốn hóa của bất động sản bán lẻ trên thị trường là 10%.

Tổng giá trị thu nhập mất đi là:

(1.000.000 - 800.000) × 1.500 m^2 = 300.000.000 đồng.

Tổng thu nhập mất đi được vốn hóa trực tiếp với tỷ lệ vốn hóa là 10%.

Như vậy, giá trị hao mòn kinh tế là:

300.000.000/10% = 3.000.000.000 đồng./.

Phụ lục số 03
VÍ DỤ VỀ ÁP DỤNG CÁCH TIẾP CẬN TỪ CHI PHÍ
(Ban hành kèm theo Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 09)

Các ví dụ dưới đây đã được giản lược và chỉ mang tính chất minh họa.

Ví dụ: Thẩm định giá trạm trộn bê tông ướt (di động) của công ty X đang sử dụng, do công ty ABB nhập khẩu linh kiện và sản xuất lắp ráp tại Việt Nam với các thông tin sau:

- *Nguồn gốc xuất xứ thiết bị:*

+ Các hệ thống đầu đo cân điện tử, máy tính công nghiệp, van điện khí, xi lanh nén khí, thiết bị điện động lực do công ty AAB nhập khẩu từ Hoa Kỳ.

+ Các bộ phận còn lại (kiểu dáng công nghiệp; kết cấu; cabin điều khiển được chống nóng, chống ẩm, bụi và lắp điều hòa nhiệt độ...) do ABB thiết kế và sản xuất.

- Tính năng kỹ thuật:

+ Kết cấu trạm trộn dạng module tiêu chuẩn.

+ Cối trộn có dung tích 1.650/1.200 lít. Công suất 60m^3/giờ.

+ Tuổi đời kinh tế 30 năm, tuổi đời hiệu quả 6 năm.

Lời giải:

1. Căn cứ vào hồ sơ nhập khẩu thiết bị, hồ sơ thiết kế, mặt bằng giá thị trường nguyên, nhiên, vật liệu và tiền công vào thời điểm thẩm định giá; ước tính giá trị trạm trộn bê tông ướt, di động (mới 100%) do công ty ABB sản xuất, lắp ráp hoàn chỉnh tại công ty X như sau:

Đơn vị tính: Đồng

TT	Khoản mục	Thành tiền
1	Giá vốn nhập khẩu các hệ thống đầu đo cân điện tử, máy tính công nghiệp, van điện khí, xi lanh nén khí, thiết bị điện động lực nhập ngoại (thuế suất thuế nhập khẩu thiết bị 0%). Trong đó:	Giá vốn nhập: 6.675.000.000
	- Giá nhập CIF:	310.000 USD x 21.500 đ/USD = 6.665.000.000
	- Chi phí vận chuyển:	10.000.000
2	Chi phí trực tiếp (sản xuất, chế tạo phần thiết bị trong nước), trong đó:	1.690.000.000
	- Chi phí nguyên, nhiên, vật liệu	630.000.000
	- Chi phí máy, thiết bị	480.000.000
	- Chi phí nhân công	580.000.000

TT	Khoản mục	Thành tiền
3	Chi phí quản lý phân xưởng	120.000.000
4	Chi phí quản lý xí nghiệp	130.000.000
5	Giá thành sản xuất (1+ 2 + 3 + 4)	8.615.000.000
6	Lợi nhuận (10% giá thành)	861.500.000
7	Chi phí lắp đặt	23.500.000
8	Giá bán tại nhà máy	9.500.000.000

2. Ước tính tỷ lệ hao mòn của trạm trộn bê tông ướt được công ty X sử dụng:

$$\text{Tỷ lệ hao mòn} = \frac{\text{Tuổi đời hiệu quả}}{\text{Tuổi đời kinh tế}} \times 100\% = \frac{6}{30} \times 100\% = 20\%$$

3. Giá trị của trạm trộn bê tông:

9.500.000.000đ x (100% - 20%) = 7.600.000.000 đồng

Giá trị của trạm trộn bê tông là 7.600.000.000 đồng (Bảy tỷ sáu trăm triệu đồng)./.

Phụ lục số 04
BẢNG THAM KHẢO ĐÁNH GIÁ CHẤT LƯỢNG CÒN LẠI CỦA MÁY, THIẾT BỊ

(Ban hành kèm theo Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 09)

Mức	Khoảng mức chất lượng	Mô tả
(1)	90% → 100%	+ Thiết bị mới, chưa sử dụng hoặc mới đưa vào sử dụng (mức độ sử dụng ít), được bảo dưỡng kỹ thuật tốt. + Hình thức tổng thể bên ngoài và các bộ phận có thể quan sát được trông như mới. + Thiết bị vận hành tốt, thực hiện tốt tất cả các tính năng theo như thiết kế. + Các cụm chức năng và chi tiết ngoại vi còn đầy đủ. Các bộ truyền động chưa có dấu hiệu mài mòn,... + Hệ thống điều khiển còn nguyên vẹn, đảm bảo độ tin cậy và chính xác khi hoạt động.
(2)	80% → 90%	+ Thiết bị cũ đã qua sử dụng, có thể vừa được sửa chữa, hoàn chỉnh, đang vận hành sản xuất tốt, thực hiện tốt tất cả các tính năng theo như thiết kế. + Hình thức tổng thể bên ngoài tốt, còn lớp sơn nguyên thủy hoặc được sơn tân trang kỹ lưỡng, đảm bảo tính mỹ quan công nghiệp,... + Các cụm chức năng chính và chi tiết ngoại vi đầy đủ. Một số cụm đã được sửa chữa, thay mới. Không có chi tiết nào mòn rõ rệt. + Hệ thống điều khiển tốt, đảm bảo đầy đủ các chức năng điều khiển hoạt động của thiết bị. + Tại thời điểm khảo sát và trong thời gian hoạt động nhất định sắp tới, thiết bị không có dấu hiệu cần phải bảo dưỡng bổ sung (ngoài bảo dưỡng định kỳ) hoặc sửa chữa.
(3)	70% → 80%	+ Thiết bị cũ đã qua sử dụng, có thể đã từng được sửa chữa, hoàn chỉnh. + Thiết bị đang vận hành sản xuất tốt, có khả năng sử dụng đúng như hoặc gần bằng với công suất, tính năng thiết kế. + Hình thức tổng thể bên ngoài khá tốt, không bị rỉ sét, lớp phủ bề mặt (sơn, xi mạ) bị bong tróc nhẹ, không đáng kể, không có dấu hiệu nứt vỡ...

Mức	Khoảng mức chất lượng	Mô tả
		+ Các cụm chức năng chính còn đủ, một vài chi tiết ngoại vi bị mất mát hoặc hư hỏng. Các bộ truyền động đã có dấu hiệu mài mòn. + Hệ thống điều khiển đảm bảo tính năng hoạt động. + Thiết bị có khả năng vận hành khá tốt, ổn định. Tuy nhiên để thỏa mãn mục đích sử dụng như công suất, năng lực thiết kế ban đầu, thiết bị cần phải được tân trang, sửa chữa nhỏ hoặc thay mới và cân chỉnh lại một vài bộ phận.
(4)	60% → 70%	+ Thiết bị cũ đã qua sử dụng, đang vận hành sản xuất khá tốt. Đã qua tân trang, sửa chữa. + Hình thức tổng thể bên ngoài trung bình khá, lớp phủ bề mặt bị bong tróc, trầy xước, sét. + Các cụm chức năng chính và chi tiết ngoại vi hoạt động khá tốt tuy nhiên đã cũ và có dấu hiệu hư hỏng. Các bộ truyền động mòn rõ rệt. + Hệ thống điều khiển hoạt động khá. + Thiết bị làm việc ở mức độ trung bình khá, không ổn định, không thỏa mãn đầy đủ mục đích sử dụng theo đúng chức năng và công suất theo thiết kế. Để thỏa mãn đầy đủ mục đích sử dụng thiết bị cần phải được sửa chữa cân chỉnh lại (mức trung tu).
(5)	50% → 60%	+ Thiết bị cũ đã qua sử dụng, đang vận hành sản xuất. Bảo dưỡng kém chưa được tân trang sửa chữa (kể từ ngày đưa vào sử dụng). + Hình thức tổng thể bên ngoài trung bình kém. Lớp phủ bề mặt bị bong tróc, rỉ sét. Các chi tiết ngoại vi bị gãy nở, sứt mẻ, hư hỏng, thang máy bám đầy dầu mỡ, bụi bẩn. + Các cụm chức năng chính và chi tiết ngoại vi hoạt động khá tốt tuy nhiên đã cũ và có dấu hiệu hư hỏng. Các bộ truyền động mòn rõ rệt. + Hệ thống điều khiển hoạt động ở mức trung bình, có dấu hiệu chắp vá, dễ hư hỏng. + Thiết bị làm việc không ổn định, dễ bị hỏng hóc. Không thỏa mãn mục đích sử dụng theo đúng chức năng, công suất thiết kế. Để phục hồi chức năng máy cần được sửa chữa, cân chỉnh lại (trên mức trung tu).

Mức	Khoảng mức chất lượng	Mô tả
(6)	40% → 50%	+ Thiết bị cũ đã qua sử dụng, để lâu không sử dụng. Bảo dưỡng kém. + Hình thức tổng thể bên ngoài tồi tàn, tương tự mức 5. + Các cụm chức năng chính và phụ hao mòn nhiều. Các chi tiết ngoại vi mất mát, hư hỏng. + Hệ thống điều khiển cũ kỹ, hư hỏng cần phải sửa chữa, phục hồi mới sử dụng được. + Thiết bị không còn khả năng làm việc. Nhưng còn khả năng sửa chữa phục hồi (đại tu).
(7)	30% → 40%	+ Thiết bị cũ đã qua sử dụng, để lâu không sử dụng (đang chờ sửa chữa). + Hình thức tổng thể bên ngoài tồi tàn, than máy rỉ sét, bong rộp từng mảng. + Các cụm chức năng chính và phụ hư hỏng nặng. Hầu hết các chi tiết ngoại vi bị tháo dỡ, mất mát, hư hỏng. + Hệ thống điều khiển có tình trạng tương tự mức 6. + Thiết bị không còn khả năng làm việc. Có thể đại tu phục hồi nhưng không kinh tế.
(8)	< 30%	+ Thiết bị cũ đã qua sử dụng một thời gian dài, hư hỏng hoàn toàn. + Không còn khả năng phục hồi. Chỉ thích hợp cho việc tháo dỡ để lấy lại một số bộ phận còn sử dụng được của máy hoặc bán phế liệu.

HỆ THỐNG TIÊU CHUẨN THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

TIÊU CHUẨN THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM SỐ 10

Cách tiếp cận từ thu nhập

(Ký hiệu: TĐGVN 10)

(Ban hành kèm theo Thông tư số 126/2015/TT-BTC ngày 20/8/2015 của Bộ Tài chính)

I. QUY ĐỊNH CHUNG

1. Phạm vi điều chỉnh: Tiêu chuẩn này quy định và hướng dẫn thực hiện cách tiếp cận từ thu nhập trong quá trình thẩm định giá đối với tất cả các loại tài sản. Trường hợp có Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam áp dụng riêng cho một nhóm tài sản cụ thể thì áp dụng theo Tiêu chuẩn thẩm định giá riêng đó.

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.

4. Giải thích từ ngữ:

Cách tiếp cận từ thu nhập là cách thức xác định giá trị của tài sản thông qua việc quy đổi dòng tiền trong tương lai có được từ tài sản về giá trị hiện tại.

Phương pháp vốn hóa trực tiếp là phương pháp thẩm định giá xác định giá trị của tài sản thẩm định giá dựa trên cơ sở quy đổi dòng thu nhập thuần ổn định hàng năm dự kiến có được từ tài sản về giá trị hiện tại thông qua việc sử dụng tỷ suất vốn hóa phù hợp. Phương pháp vốn hóa trực tiếp thuộc cách tiếp cận từ thu nhập.

Phương pháp dòng tiền chiết khấu là phương pháp thẩm định giá xác định giá trị của tài sản thẩm định giá dựa trên cơ sở quy đổi các dòng tiền trong tương lai dự kiến có được từ tài sản về giá trị hiện tại thông qua việc sử dụng tỷ suất chiết khấu phù hợp. Phương pháp dòng tiền chiết khấu thuộc cách tiếp cận từ thu nhập.

Tỷ suất vốn hóa là tỷ suất phản ánh mối quan hệ giữa thu nhập hoạt động thuần dự kiến có được trong một năm và giá trị của tài sản.

Tỷ suất chiết khấu là tỷ suất được sử dụng để chuyển đổi dòng thu nhập trong tương lai về giá trị hiện tại. Tỷ suất chiết khấu không chỉ phản ánh giá trị thời gian của tiền mà còn phản ánh rủi ro trong việc tạo ra thu nhập từ tài sản thẩm định giá.

Giá trị tài sản cuối kỳ dự báo là giá trị dự kiến của tài sản tại thời điểm kết thúc giai đoạn dự báo dòng tiền chiết khấu (vào thời điểm cuối kỳ phân tích dòng tiền chiết khấu). Nếu tài sản được bán thanh lý vào cuối kỳ dự báo, thì giá trị thanh lý là giá trị của tài sản tại thời điểm cuối kỳ dự báo.

II. NỘI DUNG TIÊU CHUẨN

1. Cách tiếp cận từ thu nhập có thể được sử dụng để xác định giá trị tài sản thẩm định giá theo cơ sở giá trị thị trường hoặc phi thị trường.

Để xác định giá trị thị trường, việc áp dụng cách tiếp cận thu nhập cần phản ánh được đặc điểm của đa số đối tượng tham gia thị trường tài sản thẩm định giá. Cụ thể: thu nhập thuần, chi phí hoạt động, tỷ suất vốn hóa, tỷ suất chiết khấu và các dữ liệu đầu vào khác cần được đánh giá trên cơ sở khảo sát thị trường trong quá khứ của tài sản thẩm định, dự đoán tương lai, xem xét tình hình cung - cầu, triển vọng phát triển của thị trường ngành, lĩnh vực và các yếu tố khác ảnh hưởng đến việc dự báo. Thẩm định viên cũng cần xác định mục đích sử dụng tài sản để đáp ứng nguyên tắc sử dụng tốt nhất và hiệu quả nhất.

Để xác định giá trị phi thị trường, việc áp dụng cách tiếp cận thu nhập cần phản ánh được các đặc điểm đặc thù của đối tượng sử dụng đặc biệt hoặc tính năng sử dụng đặc biệt của tài sản thẩm định. Ví dụ: Thẩm định viên có thể áp dụng tỷ suất vốn hóa hoặc tỷ suất chiết khấu mà chỉ riêng tài sản thẩm định có được do những đặc điểm khác biệt của tài sản hoặc tiêu chí đầu tư đặc biệt của nhà đầu tư.

2. Cách tiếp cận thu nhập dựa trên nguyên tắc tài sản có giá trị vì tạo ra thu nhập cho người chủ sở hữu. Giữa giá trị tài sản và thu nhập mang lại từ việc sử dụng tài sản có mối quan hệ trực tiếp, vì vậy nếu những yếu tố khác không đổi, thu nhập mang lại từ tài sản cho người sở hữu càng lớn thì giá trị của tài sản càng cao. Cách tiếp cận thu nhập được áp dụng đối với các tài sản tạo ra thu nhập cho người sở hữu, có thể dự báo được thu nhập từ tài sản trong tương lai và tính được tỷ suất vốn hóa hoặc tỷ suất chiết khấu phù hợp.

Cách tiếp cận thu nhập gồm hai phương pháp chính: Phương pháp vốn hóa trực tiếp và Phương pháp dòng tiền chiết khấu. Trong đó:

- Phương pháp vốn hóa trực tiếp được áp dụng trong trường hợp thu nhập từ tài sản là tương đối ổn định (không đổi hoặc thay đổi theo một tỷ lệ nhất định) trong suốt thời gian sử dụng hữu ích còn lại (được tính bằng tuổi đời kinh tế còn lại) của tài sản hoặc vĩnh viễn.

- Phương pháp dòng tiền chiết khấu được áp dụng trong trường hợp thu nhập từ tài sản biến đổi qua các giai đoạn khác nhau (không ổn định), ví dụ như trường hợp một doanh nghiệp vừa bắt đầu hoạt động hoặc một công trình mới bắt đầu xây dựng.

3. Phương pháp vốn hóa trực tiếp

a) Công thức:

$$V = \frac{I}{R}$$

Trong đó: V: Giá trị tài sản thẩm định giá

I: Thu nhập hoạt động thuần

R: Tỷ suất vốn hóa

b) Các bước tiến hành:

Bước 1: Ước tính thu nhập hoạt động thuần do tài sản mang lại

Bước 2: Xác định tỷ suất vốn hóa

Bước 3: Áp dụng công thức vốn hóa trực tiếp.

4. Xác định thu nhập hoạt động thuần từ tài sản (I):

Công thức xác định thu nhập hoạt động thuần:

Thu nhập hoạt động thuần	=	Tổng thu nhập tiềm năng	-	Thất thu do không sử dụng hết 100% công suất và do rủi ro thanh toán	-	Chi phí hoạt động

Thẩm định viên xác định tổng thu nhập tiềm năng, thất thu, chi phí hoạt động thông qua các thông tin điều tra khảo sát trên thị trường của các tài sản tương tự, có tham khảo thu nhập và chi phí hoạt động trong quá khứ của tài sản thẩm định giá, xem xét tình hình cung - cầu, triển vọng phát triển của thị trường ngành, lĩnh vực và các yếu tố khác ảnh hưởng đến việc dự báo tổng thu nhập tiềm năng, thất thu, chi phí hoạt động dự kiến của tài sản thẩm định giá.

- Tổng thu nhập tiềm năng

Tổng thu nhập tiềm năng là tổng số các khoản thu nhập ổn định, hàng năm có được từ việc khai thác hết công suất tài sản. Ví dụ: Đối với một tòa nhà văn phòng cho thuê, các khoản thu nhập tiềm năng có thể có được từ việc cho thuê văn phòng, kho bãi, trông giữ xe và các khoản thu nhập tiềm năng khác. Đối với một thiết bị cụ thể, các khoản thu nhập tiềm năng có thể có được từ việc cho nhà đầu tư khác thuê, bán các sản phẩm được tạo ra từ thiết bị đó hoặc các khoản thu nhập tiềm năng khác.

- Thất thu không sử dụng hết 100% công suất và do rủi ro thanh toán:

Tổng thất thu không sử dụng hết 100% công suất và do rủi ro thanh toán	=	Tỷ lệ thất thu	×	Tổng thu nhập tiềm năng

Tỷ lệ thất thu được ước tính từ việc thu thập và phân tích thông tin của các tài sản tương tự trên thị trường.

- Chi phí hoạt động: là những chi phí hàng năm cần thiết cho việc duy trì dòng thu nhập từ tài sản, bao gồm các chi phí phải trả dù có nhận được hay không nhận được thu nhập từ tài sản, chi phí phải trả tùy thuộc mức độ thu nhập nhận được và một số chi phí khác. Chi phí hoạt động không bao gồm khoản hoàn trả tiền vay (vốn và lãi), khấu hao, thuế thu nhập doanh nghiệp (nếu có).

Đối với bất động sản, các khoản chi phí hoạt động có thể bao gồm chi phí về thuế sử dụng đất phi nông nghiệp; chi phí về bảo hiểm nhà cửa; chi phí quản lý; chi phí điện, nước, gas, dọn vệ sinh; chi phí duy tu; chi phí trông coi; khoản phí bảo dưỡng định kỳ; chi phí hoạt động khác. Trong đó khoản phí bảo dưỡng định kỳ là khoản chi phí bình quân hàng năm (định kỳ) cho việc sửa chữa, thay thế các bộ phận cấu thành trong toàn bộ tuổi đời của tài sản. Ví dụ: mái nhà của một ngôi nhà cần được thay thế sau 20 năm sử dụng thì khoản phí thay thế định kỳ là 1/20 chi phí thay mái nhà, trong đó chi phí thay mái nhà được ước tính tại thời điểm sau 20 năm và chiết khấu về hiện tại.

Đối với máy, thiết bị, các khoản chi phí hoạt động bao gồm chi phí bán hàng, chi phí quản lý chung, chi phí tiền thuê, chi phí bảo hiểm, chi phí hoạt động khác.

Ví dụ về cách xác định thu nhập hoạt động thuần tại Phụ lục số 01 ban hành kèm theo Tiêu chuẩn này.

5. Xác định tỷ suất vốn hóa (R)

Tỷ suất vốn hóa được xác định thông qua 03 phương pháp: Phương pháp so sánh, Phương pháp phân tích vốn vay - vốn đầu tư và Phương pháp phân tích khả năng thanh toán nợ.

5.1. Phương pháp so sánh

a) Phương pháp so sánh xác định tỷ suất vốn hóa áp dụng cho tài sản cần thẩm định giá bằng cách so sánh, rút ra từ những tỷ suất vốn hóa của các tài sản tương tự trên thị trường.

Để áp dụng phương pháp này, thẩm định viên cần phải điều tra, khảo sát thông tin của ít nhất 03 tài sản so sánh trên thị trường, bao gồm các thông tin về giá giao dịch, mục đích sử dụng, điều khoản tài chính, điều kiện thị trường tại thời điểm bán, đặc điểm của người mua, thu nhập hoạt động, chi phí hoạt động, tỷ lệ thất thu do không sử dụng hết 100% công suất, rủi ro thanh toán và các yếu tố liên quan khác. Trong trường hợp các tài sản so sánh có các yếu tố khác biệt với tài sản thẩm định giá thì cần tiến hành điều chỉnh các yếu tố khác biệt này.

Cách tính thu nhập hoạt động thuần, chi phí hoạt động áp dụng với các tài sản so sánh phải thống nhất với cách tính áp dụng với tài sản thẩm định. Giá giao dịch của tài sản so sánh phải phản ánh được điều kiện thị trường hiện tại cũng như điều kiện thị trường tương lai tương tự như của tài sản thẩm định giá.

b) Phương pháp so sánh xác định tỷ suất vốn hóa theo 02 cách:

- Cách 1: Xác định tỷ suất vốn hóa trên cơ sở thu nhập hoạt động thuần và giá giao dịch của các tải sản so sánh.

$$\text{Tỷ suất vốn hóa (R)} = \frac{\text{Thu nhập hoạt động thuần}}{\text{Giá bán}}$$

- Cách 2: Xác định tỷ suất vốn hóa trên cơ sở thu nhập hiệu quả của các tài sản so sánh và giá giao dịch của các tài sản so sánh.

$$\text{Tỷ suất vốn hóa (R)} = \frac{\text{1 - Tỷ lệ chi phí hoạt động}}{\text{Số nhân thu nhập hiệu quả}}$$

Trong đó:

$$\text{Tỷ lệ chi phí hoạt động} = \frac{\text{Chi phí hoạt động}}{\text{Tổng thu nhập hiệu quả}}$$

$$\text{Số nhân thu nhập hiệu quả} = \frac{\text{Giá bán của tài sản so sánh}}{\text{Tổng thu nhập hiệu quả của tài sản so sánh}}$$

$$\text{Tổng thu nhập hiệu quả} = \text{Tổng thu nhập tiềm năng} - \text{Thất thu do không sử dụng hết 100\% công suất và do rủi ro thanh toán}$$

Tỷ lệ chi phí hoạt động có thể xác định được thông qua khảo sát điều tra các tài sản tương tự trên thị trường. Thẩm định viên có thể xác định tỷ lệ chi phí hoạt động và số nhân thu nhập hiệu quả thông qua điều tra ít nhất 03 tài sản tương tự trên thị trường để tổng hợp, rút ra tỷ suất vốn hóa áp dụng cho tài sản thẩm định giá.

Phương pháp so sánh theo Cách 2 thường được áp dụng trong trường hợp không thu thập được các dữ liệu yêu cầu như cách tính trên, thẩm định viên có thể xác định tỷ suất vốn hóa dựa trên mối quan hệ tỷ lệ giữa tỷ lệ chi phí hoạt động và số nhân thu nhập.

5.2. Phương pháp phân tích vốn vay - vốn sở hữu

Phương pháp phân tích vốn vay - vốn sở hữu xác định tỷ suất vốn hóa căn cứ vào bình quân gia quyền của hệ số vốn hóa tiền vay R_m và Tỷ suất vốn hóa vốn sở hữu R_e, trong đó quyền số là tỷ trọng vốn huy động từ các nguồn khác nhau đầu tư vào tài sản.

Phương pháp này áp dụng đối với các tài sản được đầu tư bởi nguồn vốn sở hữu và nguồn vốn vay, thẩm định viên phải thu thập được những thông tin liên

quan đến 02 nguồn này bao gồm: tỷ lệ vốn sở hữu, tỷ lệ vốn vay, kỳ hạn thanh toán, số kỳ thanh toán, lãi vay, sự kỳ vọng của nhà đầu tư từ khoản đầu tư, khả năng thu hồi vốn đầu tư và các yếu tố khác liên quan.

$$R = M \times R_m + (1 - M) \times R_e$$

R: tỷ suất vốn hóa;

M: tỷ lệ % vốn vay trên tổng vốn đầu tư;

(1 - M): tỷ lệ % vốn sở hữu trên tổng vốn đầu tư;

R_m: hệ số vốn hóa tiền vay;

R_e: tỷ suất vốn hóa vốn sở hữu.

Trong đó:

- Hệ số vốn hóa tiền vay R_m là tỷ lệ khoản thanh toán nợ hàng năm (bao gồm cả vốn và lãi) trên vốn vay gốc. Hệ số vốn hóa tiền vay được tính bằng cách nhân khoản thanh toán mỗi kỳ (bao gồm cả gốc và lãi) với số kỳ phải thanh toán trong năm và chia cho số tổng số tiền vay gốc.

Ví dụ về cách xác định hệ số vốn hóa tiền vay R_m tại Phụ lục số 01 ban hành kèm theo Tiêu chuẩn này.

- Tỷ suất vốn hóa vốn sở hữu R_e là tỷ suất dùng để vốn hóa thu nhập từ vốn sở hữu. Tỷ suất vốn hóa vốn sở hữu R_e được tính bằng cách chia lợi nhuận vốn chủ sở hữu hàng năm chia cho tổng số vốn sở hữu. Cách xác định tỷ suất vốn hóa vốn sở hữu thường được xác định thông qua khảo sát trên thị trường, phân tích thông tin của các tài sản so sánh.

5.3. Phương pháp phân tích khả năng thanh toán nợ

Phương pháp phân tích khả năng thanh toán nợ xác định tỷ suất vốn hóa căn cứ vào tỷ lệ % vốn vay trên tổng vốn đầu tư M, hệ số vốn hóa tiền vay R_m và tỷ lệ khả năng hoàn trả nợ DCR.

Phương pháp này áp dụng đối với các tài sản được đầu tư bởi nguồn vốn sở hữu và nguồn vốn vay, thẩm định viên phải thu thập được các thông tin liên quan đến khả năng thanh toán của nhà đầu tư, điều kiện/điều khoản cho vay, tỷ lệ cho vay, kỳ hạn thanh toán, số kỳ thanh toán, lãi vay, thu nhập hoạt động thuần và các yếu tố khác liên quan.

Tỷ suất vốn hóa (R) = $M \times R_m \times DCR$

Trong đó:

$$DCR = \frac{\text{Thu nhập hoạt động thuần}}{\text{Khoản thanh toán nợ hàng năm}}$$

$$\text{Khoản thanh toán nợ hàng năm} = \text{Khoản thanh toán mỗi kỳ} - \text{Số kỳ phải thanh toán trong năm}$$

Khoản thanh toán mỗi kỳ bao gồm cả phần gốc và lãi phải trả mỗi kỳ.

Ví dụ về cách xác định tỷ suất vốn hóa xem Phụ lục số 01 ban hành kèm theo Tiêu chuẩn này.

6. Phương pháp dòng tiền chiết khấu (DCF)

a) Công thức:

• Trường hợp dòng tiền không đều:

$$V = CF_O + \sum_{t=1}^{n} \frac{CF_t}{(1+r)^t} + \frac{V_n}{(1+r)^n}$$

• Trường hợp dòng tiền đều:

$$V = CF_O + CF \sum_{t=1}^{n} \frac{1}{(1+r)^t} + \frac{V_n}{(1+r)^n}$$

Trong đó:

V: Giá trị thị trường của tài sản.

CF_t: Dòng tiền năm thứ t.

CF: Dòng tiền phát sinh đều đặn hàng năm.

CF_O: Dòng tiền phát sinh tại thời điểm bắt đầu giai đoạn dự báo dòng tiền. (Tại thời điểm này có thể chưa phát sinh thu nhập từ tài sản nhưng có thể đã phát sinh chi phí đầu tư ban đầu).

V_n: Giá trị tài sản cuối kỳ dự báo.

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

r: Tỷ suất chiết khấu.

t: Năm dự báo.

b) Các bước tiến hành:

Bước 1: Xác định giai đoạn dự báo dòng tiền trong tương lai.

Bước 2: Ước tính dòng tiền thuần trên cơ sở ước tính thu nhập từ tài sản và ước tính chi phí liên quan đến việc khai thác, vận hành tài sản.

Bước 3: Ước tính giá trị tài sản cuối kỳ dự báo.

Bước 4: Ước tính tỷ suất chiết khấu thích hợp.

Bước 5: Xác định giá trị tài sản bằng công thức nêu trên.

c) Xác định giai đoạn dự báo dòng tiền trong tương lai (n):

Giai đoạn dự báo dòng tiền trong tương lai được xác định trên cơ sở cân nhắc các yếu tố sau:

- Trong trường hợp dòng tiền biến động không ổn định, giai đoạn dự báo dòng tiền trong tương lai không nên quá dài để có thể ước tính tương đối chính xác các biến động của dòng tiền trong tương lai.

- Giai đoạn dự báo dòng tiền trong tương lai cần đủ dài để doanh nghiệp hoặc tài sản cần thẩm định giá đạt đến mức thu nhập tương đối ổn định.

- Tuổi đời kinh tế của tài sản thẩm định giá.

- Giai đoạn dự định nắm giữ tài sản thẩm định giá.

Việc xác định giai đoạn dự báo dòng tiền trong tương lai cần căn cứ vào mục đích thẩm định giá, đặc trưng của tài sản thẩm định giá, các thông tin thu thập được và cơ sở giá trị của tài sản thẩm định giá. Ví dụ: Trường hợp mục đích thẩm định giá là để xác định giá trị đầu tư của tài sản thì giai đoạn dự định nắm giữ tài sản là căn cứ được ưu tiên khi xác định giai đoạn dự báo dòng tiền trong tương lai. Trường hợp tuổi đời kinh tế còn lại của tài sản thẩm định giá là tương đối ngắn thì giai đoạn dự báo dòng tiền có thể là toàn bộ tuổi đời kinh tế còn lại của tài sản thẩm định giá.

d) Ước tính thu nhập từ tài sản:

Thu nhập từ tài sản là các khoản tiền mà nhà đầu tư nhận được từ việc đầu tư vào tài sản. Việc ước tính thu nhập được dựa trên cơ sở: Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật của tài sản thẩm định; thu nhập trong quá khứ của tài sản thẩm định và/hoặc thu nhập của tài sản tương tự; thị trường ngành, lĩnh vực và các yếu tố khác ảnh hưởng đến việc dự báo tổng thu nhập.

đ) Ước tính chi phí liên quan đến việc khai thác tài sản:

Chi phí liên quan đến việc khai thác tài sản bao gồm các loại chi phí cần thiết cho việc duy trì thu nhập từ việc khai thác tài sản. Việc ước tính chi phí được dựa trên cơ sở: Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật của tài sản thẩm định; chi phí trong quá khứ của tài sản thẩm định và/hoặc chi phí của tài sản tương tự; thị trường ngành, lĩnh vực và các yếu tố khác ảnh hưởng đến việc dự báo chi phí.

Thông tin thu thập được để xác định dòng tiền có thể là thu nhập hoạt động thuần, tổng thu nhập tiềm năng, tổng thu nhập hiệu quả, tùy thuộc vào thông tin, dữ liệu thu thập được.

Trong trường hợp tài sản thẩm định giá được sử dụng bởi doanh nghiệp thì dòng tiền thuần là dòng tiền trước khi khấu trừ thuế thu nhập doanh nghiệp. Trong trường hợp thẩm định giá trị doanh nghiệp thì giá trị doanh nghiệp được xác định trên cơ sở dòng thu nhập sau thuế.

e) Ước tính giá trị cuối kỳ dự báo (V_n):

Trong trường hợp tài sản thẩm định giá được tiếp tục sử dụng hoặc doanh nghiệp được kỳ vọng sẽ tiếp tục hoạt động sau khi kết thúc giai đoạn dự báo (hay kỳ dự báo), thẩm định viên cần xác định phần giá trị tại thời điểm này của tài sản hoặc doanh nghiệp. Giá trị cuối kỳ dự báo có thể coi là giá trị thị trường của tài sản hoặc doanh nghiệp cuối kỳ dự báo. Trong trường hợp giá trị đầu tư, giá trị cuối kỳ dự báo cần phản ánh giá trị còn lại đối với nhà đầu tư cụ thể tiếp tục nắm giữ tài sản sau giai đoạn dự báo.

Giá trị tài sản cuối kỳ dự báo có thể là giá trị thanh lý tài sản tại thời điểm cuối kỳ dự báo; trong trường hợp tài sản được tiếp tục sử dụng trong các năm tiếp theo của năm cuối kỳ dự báo thì giá trị tài sản cuối kỳ dự báo được xác định bằng cách sử dụng tỷ suất vốn hóa thích hợp để vốn hóa số tiền dự kiến có được từ việc tiếp tục sử dụng này. Tỷ suất vốn hóa này được căn cứ trên tỷ suất chiết khấu của tài sản tại thời điểm cuối kỳ dự báo, đặc điểm của tài sản và dự báo triển vọng của thị trường tại thời điểm đó.

Tuy nhiên, đối với một số tài sản cụ thể có thể có trường hợp giá trị tài sản cuối kỳ dự báo có ít hoặc không có mối liên hệ với dòng tiền trước thời điểm cuối kỳ dự báo, ví dụ một giếng dầu sau khi hết giai đoạn khai thác có thể không còn hoặc có rất ít giá trị sử dụng.

Trong thẩm định giá doanh nghiệp, việc ước tính giá trị tài sản cuối kỳ dự báo được xác định dựa vào mô hình tăng trưởng của doanh nghiệp. Trong trường hợp doanh nghiệp có tốc độ tăng trưởng đều đặn là g trong các năm tiếp theo của kỳ dự báo, tỷ suất chiết khấu trong giai đoạn cuối của kỳ dự báo là r, công thức tính giá trị cuối kỳ dự báo là:

$$V_n = \frac{CF_n \times (1+g)}{r-g}$$

Trong đó: CF_n: Dòng tiền năm thứ n.

V_n: Giá trị tài sản cuối kỳ dự báo.

n: Thời gian đầu tư dự kiến.

r: Tỷ suất chiết khấu.

g: Tốc độ tăng trưởng đều đặn sau kỳ dự báo.

Ví dụ về cách tính giá trị cuối kỳ dự báo hướng dẫn Phụ lục số 2 ban hành kèm theo Tiêu chuẩn này.

e) Ước tính tỷ suất chiết khấu (r):

Tỷ suất chiết khấu cần phản ánh được giá trị biến đổi theo thời gian của tiền tệ và các rủi ro liên quan đến dòng thu nhập dự kiến có được trong tương lai từ việc sử dụng tài sản thẩm định giá.

Việc xác định tỷ suất chiết khấu phụ thuộc vào cơ sở giá trị, loại tài sản thẩm định giá và các dòng tiền được xem xét. Trong trường hợp ước tính giá trị thị trường, tỷ suất chiết khấu cần phản ánh rủi ro đối với đa số đối tượng tham gia thị trường. Trong trường hợp ước tính giá trị đầu tư, tỷ suất chiết khấu cần phản ánh tỷ lệ lợi nhuận kỳ vọng của nhà đầu tư cụ thể và rủi ro của khoản đầu tư này.

Tỷ suất chiết khấu được ước lượng thông qua các thông tin từ thị trường của các tài sản tương tự, có thể là tỷ suất sinh lời trung bình của các loại tài sản đó trên thị trường theo phương pháp thống kê.

Trong trường hợp tài sản thẩm định giá đang được vận hành và khai thác bởi một doanh nghiệp thì có thể cân nhắc sử dụng chi phí sử dụng vốn bình quân gia quyền (WACC) của doanh nghiệp để làm tỷ suất chiết khấu.

Công thức tính WACC:

$$\text{WACC} = \frac{E}{E+D} \times R_e + \frac{E}{E+D} \times R_d \times (1 - T_c)$$

Trong đó:

WACC: Chi phí sử dụng vốn bình quân gia quyền

E: Vốn sở hữu

D: Vốn vay

R_e: Chi phí vốn sở hữu

R_d: Chi phí vốn vay

T_c: Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp

Ngoài ra, đối với thẩm định giá doanh nghiệp, thẩm định viên có thể xác định tỷ suất chiết khấu dựa trên công thức sau:

Tỷ suất chiết khấu = Tỷ suất lợi nhuận không rủi ro + Tỷ lệ rủi ro (nếu có)

Trong đó:

- Tỷ suất lợi nhuận không rủi ro được xác định trên cơ sở lãi suất trái phiếu Chính phủ kỳ hạn 10 năm (hoặc trái phiếu Chính phủ kỳ hạn dài nhất tại thời điểm thẩm định giá).

- Tỷ lệ rủi ro được xác định trên cơ sở đánh giá tỷ lệ rủi ro của thị trường giao dịch của nhóm, loại doanh nghiệp cần thẩm định giá và tỷ lệ rủi ro đối với doanh nghiệp cần thẩm định giá.

Ví dụ về phương pháp vốn hóa trực tiếp và phương pháp dòng tiền chiết khấu xem Phụ lục số 02 kèm theo tiêu chuẩn này./.

KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG

Trần Văn Hiếu

Phụ lục số 01
VÍ DỤ VỀ XÁC ĐỊNH TỶ SUẤT CHIẾT KHẤU VÀ TỶ SUẤT VỐN HÓA

(Ban hành kèm theo Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 10)

Các ví dụ đã được giản lược và chỉ mang tính chất minh họa.

1. Xác định thu nhập ròng từ cho thuê tài sản

Một chung cư gồm có:

- 20 căn hộ, mỗi căn hộ có 01 phòng ngủ, được cho thuê với giá 8.000.000 đồng/tháng/căn hộ;

- 20 căn hộ, mỗi căn hộ có 02 phòng ngủ, được cho thuê với giá 12.000.000 đồng/tháng/căn hộ.

- Tổng thu nhập tiềm năng từ chung cư đó là:

Căn hộ một phòng ngủ = 20 x 8.000.000 x 12 tháng = 1.920.000.000 (đồng)

Căn hộ hai phòng ngủ = 20 x 12.000.000 x 12 tháng = 2.880.000.000 (đồng)

Tổng thu nhập tiềm năng từ cho thuê = 4.800.000.000 (đồng)

- Xác định tỷ lệ tổn thất do phòng trống và khách thuê nợ khó đòi:

Qua điều tra thị trường lân cận có 03 chung cư tương tự có các tỷ lệ phòng có khách thuê và trống như sau:

Chung cư	Số căn hộ	Số căn hộ có khách thuê	Số căn hộ bỏ trống	Tỷ lệ trống (%)
A	32	29	3	9,4
B	35	31	3	8,6
C	22	20	2	9,1

Như vậy tỷ lệ phòng trống phổ biến là 9,0%

Qua điều tra thị trường tỷ lệ tổn thất do khách thuê nợ khó đòi là 1,0% của tổng thu nhập tiềm năng.

Do đó tổng thu nhập hiệu quả từ chung cư cần định giá là:

4.800.000.000 - (4.800.000.000 x 10%) = 4.320.000.000 (đồng)

- Xác định chi phí vận hành: Qua điều tra thị trường lân cận có 03 chung cư tương tự có chi phí duy tu vận hành như sau:

Chung cư	Tổng thu nhập hiệu quả	Chi phí	Tỷ lệ chi phí/Tổng thu nhập hiệu quả (%)
A	3.190.000.000	1.116.500.000	35,0
B	4.120.000.000	1.425.520.000	34,6

Chung cư	Tổng thu nhập hiệu quả	Chi phí	Tỷ lệ chi phí/Tổng thu nhập hiệu quả (%)
C	3.360.000.000	1.209.600.000	36,0
Chi phí vận hành của chung cư cần định giá		4.320.000.000 x (0,35 + 0,346 + 0,36)/3 = 1.520.640.000 (đồng)	

Thu nhập ròng từ hoạt động cho thuê chung cư là:

4.320.000.000 - 1.520.640.000 = 2.799.360.000 (đồng)

2. Xác định tỷ suất vốn hóa

2.1. Phương pháp so sánh

a) Ví dụ 1:

Giả sử có 03 tài sản tương đồng nhau và tương đồng với tài sản thẩm định, có cùng cách tính thu nhập hoạt động thuần, các điều khoản tài chính và điều khoản thị trường không ảnh hưởng đến giá cả của các tài sản so sánh. Dữ liệu thu thập cho mỗi tài sản cụ thể như sau:

	A	B	C
Giá bán (triệu đồng)	38.000	40.000	42.000
Thu nhập hoạt động thuần (NOI)	7.000	7.500	7.800
Tỷ suất vốn hóa (Thu nhập thuần/Giá bán)	0,1842	0,1875	0,1857

Với các điều kiện ở giả thiết, tỷ suất vốn hóa áp dụng cho tài sản thẩm định là: (0,1842 + 0,1875 + 0,1857) : 3 = 0,1858

b) Ví dụ 2:

Giả sử có 03 tài sản tương đồng nhau và tương đồng với tài sản thẩm định, có cùng cách tính tổng thu nhập hiệu quả, chi phí hoạt động, các điều khoản tài chính và điều khoản thị trường không ảnh hưởng đến giá cả của các tài sản so sánh. Dữ liệu thu thập cho mỗi tài sản cụ thể như sau:

	A	B	C
Giá bán (triệu đồng)	38.000	40.000	42.000
Tổng thu nhập hiệu quả (triệu đồng)	15.000	17.000	18.000
Số nhân thu nhập hiệu quả (Giá bán/Tổng thu nhập hiệu quả)	2,5333	2,3529	2,3333
Tỷ lệ chi phí hoạt động (Chi phí hoạt động/Tổng thu nhập hiệu quả)	0,5333	0,5882	0,6111
Tỷ suất vốn hóa ((1 - Tỷ lệ chi phí hoạt động)/ Số nhân thu nhập hiệu quả)	0,1842	0,175	0,1667

Với các điều kiện ở giả thiết, mức độ tin cậy của thông tin là đồng đều giữa các tài sản so sánh, tỷ suất vốn hóa áp dụng cho tài sản thẩm định là:

(0,1842 + 0,175 + 0,1667) : 3 = 0,1753

2.2. Phương pháp đầu tư

Trong phương pháp này, tỷ suất vốn hóa bằng bình quân gia quyền của các lãi suất từ các nguồn huy động vốn khác nhau đầu tư vào tài sản.

a) Ví dụ 1:

Giả sử cần đầu tư vào một tài sản một khoản đầu tư trị giá 100 tỷ đồng. Trong đó 66% tổng vốn đầu tư là từ vốn vay ngân hàng với hệ số vốn hóa tiền vay 13%/năm; 34% tổng vốn đầu tư là từ vốn do nhà đầu tư bỏ ra với tỷ suất vốn hóa vốn sở hữu là 8%/năm. Tính tỷ suất vốn hóa?

Lời giải:

- Tỷ lệ % vốn vay trên tổng vốn đầu tư: M = 66%

- Tỷ lệ % vốn sở hữu trên tổng vốn đầu tư: (1 - M) = 34%

- Tỷ suất vốn hóa:

$R = M \times R_m + (1 - M) \times R_e = 66\% \times 13\% + 34\% \times 8\% = 11,3\%$

b) Ví dụ 2:

Giả sử cần đầu tư vào một tài sản số vốn đầu tư là 1.000 tỷ đồng. Trong đó 66% tổng số vốn đầu tư là phần vốn được vay từ ngân hàng theo hình thức trả góp đều hàng tháng, lãi tính trên dư nợ giảm dần hàng tháng với lãi suất 13,5%/năm, thời gian thanh toán 25 năm; 34% tổng số vốn đầu tư là từ vốn do nhà đầu tư bỏ ra với tỷ suất vốn hóa vốn sở hữu là 8%/năm (rút ra từ thị trường, phân tích các tài sản so sánh). Tính tỷ suất vốn hóa?

Lời giải:

(1) Xác định hệ số vốn hóa tiền vay

- Số kỳ phải thanh toán trong 25 năm là: n = 25 x 12 = 300

- Lãi suất mỗi kỳ là: i = 13,5% : 12 = 0,01125 = 1,125%

- Khoản thanh toán mỗi kỳ là:

$$PV \times \frac{i \times (1+i)^n}{\left((1+i)^n - 1\right)} = 660 \times \frac{0,01125(1+0,01125)^{300}}{(1+0,01125)^{300} - 1} = 660 \times 0,11656 = 7,693 \text{ (tỷ đồng)}$$

(Trong trường hợp này PV là khoản vay)

- Khoản thanh toán nợ hàng năm là: 7,693 × 12 = 92,316 (tỷ đồng)

- Hệ số vốn hóa tiền vay là: 92,316 / 660 × 100% = 13,99%

(2) Xác định tỷ suất vốn hóa

- Tỷ lệ % vốn vay trên tổng vốn đầu tư: 66%

- Tỷ lệ % vốn sở hữu trên tổng vốn đầu tư: 34%

- Tỷ suất vốn hóa:

66% × 13,99% + 34% × 8% = 11,95%

2.3. Phương pháp phân tích khả năng thanh toán nợ

Xác định tỷ suất vốn hóa của tài sản thẩm định biết rằng tài sản có thu nhập hoạt động thuần hàng năm dự kiến là 100 tỷ đồng, ngân hàng cho vay 75% trên tổng giá trị tài sản theo hình thức trả góp đều hàng tháng, lãi tính trên dư nợ giảm dần hàng tháng với lãi suất vay hàng năm là 9%, thời hạn vay là 20 năm. Ngân hàng ước tính Tỷ lệ khả năng hoàn trả nợ vay (DCR) của nhà đầu tư là 1,2.

Lời giải:

(1) Xác định hệ số vốn hóa tiền vay:

- Số kỳ phải thanh toán trong 20 năm là: 20 × 12 = 240

- Lãi suất mỗi kỳ là: i = 9% : 12 = 0,0075

- Khoản thanh toán mỗi kỳ là:

$$PV \times \frac{0,0075(1+0,0075)^{240}}{(1+0,0075)^{240}-1} = PV \times 0,008997$$

(Trong trường hợp này PV là khoản vay)

- Khoản thanh toán nợ hàng năm là:

PV × 0,008997 × 12 = PV × 0,107964

- Hệ số vốn hóa tiền vay:

R_m = (PV × 0,107964) : PV = 0,107964

(2) Xác định tỷ suất vốn hóa

R = 0,75 × 0,107964 × 1,2 = 0,09717

Phụ lục số 02
VÍ DỤ VỀ ÁP DỤNG CÁCH TIẾP CẬN TỪ THU NHẬP
(Ban hành kèm theo Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 10)

Các ví dụ đã được giản lược và chỉ mang tính chất minh họa.

1. Phương pháp vốn hóa trực tiếp

Ví dụ: Cần thẩm định giá trị thị trường một căn nhà ở mặt tiền đường phố X. Hiện chủ sở hữu đang cho thuê toàn bộ căn nhà, doanh thu 360.000.000 đồng/năm, chi phí tu bổ, sửa chữa hàng năm 10.000.000 đồng, thuế 90.000.000 đồng, tỷ suất vốn hóa qua điều tra thị trường cho thấy lãi suất lợi nhuận kỳ vọng đối với hoạt động cho thuê nhà phổ biến trên thị trường là 12% năm.

Thu nhập ròng hàng năm từ việc cho thuê căn nhà là:

360.000.000 - 10.000.000 - 90.000.000 = 260.000.000 (đồng)

Giá trị thị trường của căn nhà: $\frac{260.000.000}{12\%}$ = 2.166.666.667 (đồng)

Làm tròn thành: 2.166.700.000 đồng.

2. Phương pháp dòng tiền chiết khấu (DCF)

a) Ví dụ 1:

Xác định giá trị cuối kỳ dự báo của tài sản biết rằng: Sau thời gian 15 năm (thời điểm kết thúc kỳ dự báo) tài sản có khả năng tiếp tục tạo ra 80 tỷ đồng hàng năm. Tỷ suất vốn hóa của giai đoạn đó được ước tính là 15%. Tỷ suất chiết khấu là 10%.

Lời giải:

Giá trị cuối kỳ dự báo của tài sản (giá trị sau năm thứ 15) quy về thời điểm hiện tại là:

$$\frac{80}{15\%} \times \frac{1}{(1+10\%)^{15}} = 127,676 \text{ (tỷ đồng)}$$

Làm tròn thành: 127,7 tỷ đồng (Một trăm hai mươi bảy phảy bảy tỷ đồng).

b) Ví dụ 2:

Xác định giá trị cuối kỳ dự báo của một hợp đồng cho thuê tài sản biết rằng:

Thời hạn cho thuê: 5 năm;

Thu nhập hàng năm là 100.000.000 đồng;

Sau thời hạn cho thuê, các năm tiếp theo thu nhập cho thuê tăng đều 10%/năm;

Tỷ suất vốn hóa là 15%/năm.

Lời giải:

- Thu nhập của hợp đồng cho thuê tài sản tại năm thứ 6 là:

100.000.000 × (1 + 10%) = 110.000.000 đồng

- Giá trị tài sản cuối kỳ dự báo của hợp đồng (giá trị sau năm thứ 5) là:

$$110.000.000 \times \frac{1}{15\% - 10\%} = 2.200.000.000 \text{ đồng (Hai tỷ hai trăm triệu đồng)}$$

c) Ví dụ 3:

Cần thẩm định giá chứng khoán X có mức trả cổ tức của năm sau là 400.000 đồng, của năm tiếp theo là 500.000 đồng. Sau khi nhận cổ tức của năm tiếp theo đó, chứng khoán có thể bán lại với giá 100.000.000 đồng. Tỷ suất chiết khấu là 15%.

Lời giải:

- Giá trị tài sản cuối kỳ dự báo hay giá trị thanh lý của chứng khoán là 100.000.000 đồng

- Giá trị hiện tại của chứng khoán X là:

$$V = 400.000 \times \frac{1}{(1+0,15)^1} + 500.000 \times \frac{1}{(1+0,15)^2} + 100.000.000 \times \frac{1}{(1+0,15)^2}$$

$$= 76.340.264 \text{ (đồng)}$$

Làm tròn thành: 76.000.000 đồng (Bảy mươi sáu triệu đồng)

d) Ví dụ 4:

Cần thẩm định giá một cửa hàng thương mại có diện tích sàn xây dựng 2.000m^2, diện tích có thể cho thuê 80% diện tích sàn xây dựng. Giá cho thuê 1.100.000 đồng/m^2/tháng (bao gồm thuế giá trị gia tăng). Chi phí khấu hao, tu sửa, bảo dưỡng 3 tỷ đồng/năm, chi phí quản lý điều hành 1 tỷ đồng, thuế giá trị gia tăng 10%. Thời hạn cho thuê 4 năm nữa hết hạn cho thuê, giá thuê mới dự kiến sẽ tăng 15%, chi phí khấu hao tu sửa bảo dưỡng tăng 5%, chi phí quản lý điều hành tăng 10% và sau đó ổn định. Tỷ suất chiết khấu và tỷ suất vốn hóa là 12%. Tiền thu về được tính vào cuối mỗi năm.

Lời giải:

(1) Tính thu nhập thuần hiện nay:

- Thu nhập tiềm năng hiện nay: 1.100.000 đồng/m^2/tháng × 2.000m^2 × 80% × 12 tháng = 21.120.000.000 đồng

- Thuế GTGT: $\frac{21.120.000.000 \times 10\%}{1+10\%} = 1.920.000.000$ (đồng)

- Thu nhập hoạt động thuần hàng năm: 21.120.000.000 - 3.000.000.000 - 1.000.000.000 - 1.920.000.000 = 15.200.000.000 (đồng)

(2) Tính thu nhập thuần vào thời kỳ sau khi kết thúc hợp đồng cho thuê hiện nay

Thu nhập tiềm năng: 21.120.000.000 × (1 + 15%) = 24.288.000.000 (đồng)

Chi phí hoạt động:

(3.000.000.000 × 1,05) + (1.000.000.000 × 1,1) = 4.250.000.000 (đồng)

Thuế GTGT: $\frac{24.288.000.000 \times 10\%}{1+10\%} = 2.208.000.000$ (đồng)

Thu nhập thuần:

24.288.000.000 - 4.250.000.000 - 2.208.000.000 = 17.830.000.000 (đồng)

(3) Giá trị của cửa hàng thương mại ước tính vào năm kết thúc hợp đồng cho thuê hiện nay (cuối năm thứ tư) - Giá trị tài sản cuối kỳ dự báo:

$\frac{17.830.000.000}{12\%} = 148.583.333.333$ (đồng)

(4) Giá trị cửa hàng thương mại

$$V = 15.200.000.000 \times \sum_{t=1}^{4} \frac{1}{(1+0,12)^t} + \frac{148.583.333.333}{(1+0,12)^4}$$

= 15.200.000.000 × (3,037) + 94.427.394.460

= 46.162.400.000 + 94.427.394.460

= 140.058.979.450

Làm tròn thành: 140.060.000.000 (Một trăm bốn mươi tỷ không trăm sáu mươi triệu đồng chẵn)./.