

BỘ TÀI CHÍNH**BỘ TÀI CHÍNH**

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 129/2008/QĐ-BTC

Hà Nội, ngày 31 tháng 12 năm 2008

QUYẾT ĐỊNH**về việc ban hành 06 tiêu chuẩn thẩm định giá (đợt 3)****BỘ TRƯỞNG BỘ TÀI CHÍNH**

Căn cứ Pháp lệnh Giá số 40/2002/PL-UBTVQH 10 ngày 26 tháng 4 năm 2002;

Căn cứ Nghị định số 170/2003/NĐ-CP ngày 25 tháng 12 năm 2003 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Pháp lệnh giá;

Căn cứ Nghị định số 75/2008/NĐ-CP ngày 09 tháng 6 năm 2008 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 170/2003/NĐ-CP ngày 25 tháng 12 năm 2003 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Pháp lệnh giá;

Căn cứ Nghị định số 101/2005/NĐ-CP ngày 03 tháng 8 năm 2005 của Chính phủ về thẩm định giá;

Căn cứ Nghị định số 118/2008/QĐ-CP ngày 26 tháng 11 năm 2008 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ,

quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Tài chính;

Theo đề nghị của Cục trưởng Cục Quản lý giá,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Tiêu chuẩn số 07: TĐGVN 07 - Phương pháp so sánh.

Tiêu chuẩn số 08: TĐGVN 08 - Phương pháp chi phí.

Tiêu chuẩn số 09: TĐGVN 09 - Phương pháp thu nhập.

Tiêu chuẩn số 10: TĐGVN 10 - Phương pháp thặng dư.

Tiêu chuẩn số 11: TĐGVN 11 - Phương pháp lợi nhuận.

Tiêu chuẩn số 12: TĐGVN 12 - Phân loại tài sản.

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

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

Chánh Văn phòng Bộ Tài chính, Cục trưởng Cục Quản lý giá, Thủ trưởng các

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

KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG

Trần Văn Hiếu

HỆ THỐNG TIÊU CHUẨN THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

Tiêu chuẩn số 07

PHƯƠNG PHÁP SO SÁNH

(Ký hiệu: TĐGVN 07)

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

QUY ĐỊNH CHUNG

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

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

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

03. Các thuật ngữ trong tiêu chuẩn này được hiểu như sau:

Phương pháp so sánh là phương pháp thẩm định giá dựa trên cơ sở phân tích mức giá của các tài sản tương tự với tài sản cần thẩm định giá đã giao dịch thành công hoặc đang mua, bán trên thị trường trong điều kiện thương mại bình thường

vào thời điểm cần thẩm định giá hoặc gần với thời điểm cần thẩm định giá để ước tính và xác định giá trị thị trường của tài sản.

Giao dịch phổ biến trên thị trường là hoạt động mua, bán tài sản được tiến hành công khai trên thị trường. Một tài sản được xác nhận là có giao dịch phổ biến khi có ít nhất 3 tài sản tương tự đã có giao dịch mua, bán trên thị trường.

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

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

Các yếu tố so sánh là các thông số kinh tế, kỹ thuật chủ yếu, tình trạng pháp lý, mức giá giao dịch, thời gian, điều kiện giao dịch (điều kiện thị trường, điều kiện bán, điều khoản tài chính...) và các yếu tố khác có liên quan (đặc điểm tài sản, đặc điểm kinh tế kỹ thuật, tình trạng sử dụng, tài sản khác bán kèm theo)... có ảnh hưởng lớn đến giá trị tài sản.

Đơn vị so sánh chuẩn: là đơn vị tính cơ bản của tài sản mà có thể quy đổi theo đơn vị đó về chuẩn để so sánh giữa các tài sản cùng loại với nhau. Ví dụ: mét, m², m³, hecta, phòng, giường bệnh, ghế ngồi, đơn vị thuê, năng suất, sản lượng/hecta, sản phẩm/ca máy, công suất; kg, tạ, tấn...

Tổng giá trị điều chỉnh thuận: là tổng mức điều chỉnh theo các yếu tố so sánh có tính đến dấu âm (điều chỉnh giảm) và dấu dương (điều chỉnh tăng), nghĩa là không xét về giá trị tuyệt đối của mỗi lần điều chỉnh.

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

Mức giá chỉ dẫn: là mức giá giao dịch thành công của tài sản sau khi đã được điều chỉnh theo các yếu tố so sánh của tài sản so sánh với tài sản cần thẩm định giá. Các mức giá chỉ dẫn là cơ sở cuối cùng để ước tính mức giá của tài sản cần thẩm định.

Giao dịch thành công trên thị trường: là các hoạt động mua bán tài sản đã diễn ra, tài sản đã được bên bán giao hàng, chuyển quyền sở hữu (quyền sử dụng - đối với đất) cho bên mua và nhận thanh toán; bên mua có nghĩa vụ thanh toán cho bên bán, nhận hàng và quyền sở hữu hoặc quyền sử dụng theo thỏa thuận.

NỘI DUNG TIÊU CHUẨN

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

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

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

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

Bước 2: Thu thập, kiểm tra thông tin, số liệu về các yếu tố so sánh từ các tài sản cùng loại hoặc tương tự có thể so

sánh được với tài sản cần thẩm định giá đã giao dịch thành công hoặc đang mua, bán trên thị trường vào thời điểm cần thẩm định giá hoặc gần với thời điểm cần thẩm định giá.

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

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

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

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

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

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

a) Thời gian thu thập thông tin:

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

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

Trường hợp giá tài sản có biến động trong khoảng thời gian từ thời điểm chuyển nhượng thành công của tài sản so sánh đến thời điểm cần thẩm định giá thì trước khi thực hiện việc điều chỉnh mức giá của tài sản so sánh theo các yếu tố so sánh, cần phải điều chỉnh (tăng hoặc giảm) mức giá giao dịch thành công theo chỉ số biến động giá của loại tài sản đó do các cơ quan có trách nhiệm công bố hoặc do thẩm định viên về giá thống kê tính toán cho phù hợp với biến động của giá thị trường trong khoảng thời gian này.

b) Điều kiện thu thập thông tin:

Thông tin phải được thu thập từ kết quả các giao dịch thành công trên thị trường trong đó bên mua, bên bán có khả

năng tiếp cận thông tin về tài sản như nhau, thỏa thuận mua bán không trái với quy định của pháp luật, tự nguyện, không chịu bất cứ sức ép nào từ bên ngoài.

Thông tin thu thập phải đảm bảo khách quan đúng theo thực tế các giao dịch tài sản và dựa trên bằng chứng cụ thể để chứng minh về mức giá của tài sản đã giao dịch thành công trên thị trường, ghi rõ nguồn gốc, thời gian thu thập thông tin trong báo cáo thẩm định giá. Tùy tình hình thực tế của tài sản mà thẩm định viên có thể thu thập các chứng cứ thị trường lựa chọn từ một trong các chỉ dẫn (hoặc trong tất cả các chỉ dẫn) sau: thông qua các hợp đồng, hóa đơn, chứng từ mua bán; các kết quả giao dịch thành công trên các sàn giao dịch; các phương tiện thông tin đại chúng; các phiếu điều tra thực tế thị trường của các thẩm định viên về giá; các chứng cứ được ghi trong các văn bản của các cơ quan nhà nước, các doanh nghiệp sản xuất, kinh doanh....

Đối với các thông tin về giá tài sản đã giao dịch thành công trên thị trường thu thập thông qua phòng vấn qua điện thoại, phỏng vấn trực tiếp, qua phương tiện thông tin đại chúng, sàn giao dịch bất động sản, trên mạng Internet... thì thẩm định viên về giá phải có sự thẩm định, xem xét, đánh giá và kiểm chứng thận trọng bảo đảm những thông tin đó

có thể sử dụng được trước khi sử dụng vào phân tích, tính toán.

Đối với các tài sản đang chào bán (giao dịch chưa thành công), thẩm định viên cần phải thu thập thông tin, so sánh giữa mức giá chào bán (thường cao hơn giá phổ biến trên thị trường) với giá thị trường để có sự điều chỉnh hợp lý, tìm ra mức giá phù hợp trước khi sử dụng đưa vào làm mức giá so sánh.

Đối với các tài sản đang chào mua (giao dịch chưa thành công), thẩm định viên cần phải thu thập thông tin, so sánh giữa mức giá chào mua (thường thấp hơn giá phổ biến trên thị trường) với giá thị trường để có sự điều chỉnh hợp lý, tìm ra mức giá phù hợp trước khi sử dụng đưa vào làm mức giá so sánh.

Thẩm định viên về giá phải lưu giữ các bằng chứng về: giá tài sản đã giao dịch thành công hoặc đang mua, bán trên thị trường về thời điểm diễn ra giao dịch, địa điểm giao dịch, một hoặc nhiều bên tham gia giao dịch, các chứng cứ so sánh... trong Hồ sơ thẩm định giá để bảo đảm đáp ứng yêu cầu kiểm tra của cơ quan quản lý Nhà nước về thẩm định giá khi cần thiết hoặc phục vụ việc xử lý tranh chấp về kết quả thẩm định giá (nếu có phát sinh).

09. Phân tích thông tin:

Phân tích, so sánh để rút ra những điểm tương tự và những điểm khác biệt,

những lợi thế và điểm bất lợi của tài sản cần thẩm định giá với tài sản so sánh. Việc phân tích được thực hiện trên 2 hình thức:

- Phân tích định lượng (phân tích theo số lượng): bao gồm phân tích theo cặp, phân tích thống kê, phân tích hồi quy, phân tích chi phí v.v... tìm ra mức điều chỉnh là số tiền hoặc tỷ lệ phần trăm (%).

- Phân tích định tính (phân tích theo chất lượng) bao gồm phân tích so sánh tương quan, phân tích xếp hạng và phỏng vấn các bên liên quan. Phân tích định tính cho kết quả điều chỉnh là dãy số lớn hơn (có dấu điều chỉnh là âm) hoặc nhỏ hơn (có dấu điều chỉnh là dương).

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

- Phân tích, so sánh rút ra những điểm tương tự và những điểm khác biệt, những ưu điểm và bất lợi của tài sản cần thẩm định giá với tài sản so sánh. Việc phân tích, so sánh thực hiện đối với các yếu tố so sánh định lượng (có thể lượng hóa thành tiền) trước, các yếu tố so sánh định tính (không thể lượng hóa thành tiền) sau.

a) Đối tượng điều chỉnh: là giá bán hoặc giá quy đổi về đơn vị so sánh chuẩn (giá giao dịch thành công hoặc giá chào

mua, giá chào bán trên thị trường sau khi đã có sự điều chỉnh hợp lý về mức giá mua bán phổ biến trên thị trường).

- Đất đai, trang trại: giá tính theo đơn vị so sánh chuẩn: giá/m², giá/mét dài mặt tiền, giá/sào...

- Căn hộ chung cư, biệt thự: giá/căn hộ, giá/m²;

- Kho hàng: giá/m³, giá/m²;

- Cầu tàu, bến cảng: giá/m², 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;

- v v...

b) Căn cứ điều chỉnh: dựa vào chênh lệch các yếu tố so sánh (khả năng sinh lợi, tình trạng pháp lý, cơ sở hạ tầng, các đặc điểm tự nhiên: vị trí, hình dạng thửa đất, hướng, cảnh quan, môi trường, thiết kế nội thất, ngoại thất, tỷ lệ sử dụng đất, quy định về chiều cao công trình, công suất, năng suất, hệ số tiêu hao nguyên liệu, nhiên liệu....) giữa tài sản so sánh và tài sản cần thẩm định giá;

c) Nguyên tắc điều chỉnh:

- Mỗi một sự điều chỉnh về các yếu tố so sánh phải được chứng minh từ các chứng cứ điều tra thu thập được trên thị trường;

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

- Lấy tài sản cần thẩm định giá làm chuẩn;

- Những yếu tố ở tài sản so sánh kém hơn so với tài sản cần thẩm định giá thì điều chỉnh tăng mức giá tính theo đơn vị chuẩn của tài sản so sánh (cộng);

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

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

d) Phương thức điều chỉnh:

- Điều chỉnh theo số tiền tuyệt đối: áp dụng đối với chênh lệch các yếu tố so sánh có thể lượng hóa thành tiền như: điều kiện thanh toán, chi phí pháp lý, trang bị nội thất, sân vườn, bể bơi, gara ô tô... (đối với bất động sản); điều kiện thanh toán, thiết bị kèm theo, chi phí lắp đặt, huấn luyện sử dụng... (đối với máy, thiết bị).

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

- Điều chỉnh theo tỷ lệ phần trăm: áp dụng đối với chênh lệch các yếu tố so sánh không thể lượng hóa thành tiền như: môi trường, cảnh quan, điều kiện hạ tầng, vị trí (đối với bất động sản); năm sản xuất, đặc trưng kỹ thuật chủ yếu (đối với máy, thiết bị).

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

- Thẩm định viên về giá phải căn cứ vào điều tra thị trường, tìm ra các bằng chứng về chênh lệch giá của từng yếu tố so sánh để đưa vào tính toán, điều chỉnh cho phù hợp.

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

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

e) Nguyên tắc khống chế:

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

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

TT	Yếu tố so sánh	Tài sản thẩm định giá	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
A	Giá bán	Chưa biết	Đã biết	Đã biết	Đã biết
B	Tổng diện tích				
C	Giá bán/m ²	Chưa biết			
D	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh				
D1	Yếu tố so sánh 1				
	Tỷ lệ				
	Tỷ lệ điều chỉnh				
	Mức điều chỉnh				
	Giá sau điều chỉnh				
D2	Yếu tố so sánh 2				
	Tỷ lệ				
	Tỷ lệ điều chỉnh				
	Mức điều chỉnh				
	Giá sau điều chỉnh				
D3	Yếu tố so sánh 3				
	Tỷ lệ				
	Tỷ lệ điều chỉnh				
	Mức điều chỉnh				
D4	Yếu tố so sánh 4				
	Tỷ lệ				
	Tỷ lệ điều chỉnh				
	Mức điều chỉnh				
D5	Yếu tố so sánh 5				
	Tỷ lệ				
	Tỷ lệ điều chỉnh				
	Mức điều chỉnh				

09604989

TT	Yếu tố so sánh	Tài sản thẩm định giá	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
D6	Yếu tố so sánh 5				
	Tỷ lệ				
	Tỷ lệ điều chỉnh				
	Mức điều chỉnh				

E	Mức giá chỉ dẫn/m ²				
G	Mức giá chỉ dẫn tổng tài sản				
H	Thống nhất mức giá chỉ dẫn				
	Số lần điều chỉnh				
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần (triệu đ)				
	Tổng giá trị điều chỉnh gộp (triệu đ)				

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

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

- Trị tuyệt đối của tổng điều chỉnh nhỏ

nhất (nghĩa là chênh lệch giữa giá bán ban đầu và giá điều chỉnh cuối cùng).

- Tần suất điều chỉnh (nghĩa là số lần điều chỉnh, số yếu tố điều chỉnh cho một tài sản so sánh) càng ít càng tốt.

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

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

Phụ lục số 01

CÁC YẾU TỐ SO SÁNH CƠ BẢN CẦN THU THẬP, ĐIỀU CHỈNH
(NẾU CÓ CHÊNH LỆCH) ĐỐI VỚI MỘT SỐ LOẠI HÌNH TÀI SẢN

(Các số liệu nêu trong ví dụ mang tính chất minh họa)

(kèm theo Tiêu chuẩn số 07 - TĐGVN 07)

1. Bất động sản:

1.1. Nhà ở dân cư:

a) Tình trạng pháp lý (quyền tài sản)

Quyền tài sản giữa tài sản cần thẩm định giá và các tài sản so sánh phải như nhau. Nếu không giống nhau thì phải thực hiện việc điều chỉnh.

Ví dụ 1:

Cần thẩm định giá quyền sở hữu của một cửa hàng (có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà). Tài sản so sánh là một cửa hàng khác đang cho thuê với thời hạn 7 năm, thời hạn thuê còn lại 4 năm. Giá thuê theo hợp đồng là 40 triệu/năm, giá thuê theo thị trường hiện tại là 50 triệu/năm. Tỷ suất chiết khấu là 10%.

Lời giải:

Mức điều chỉnh là chênh lệch của quyền sở hữu và quyền cho thuê của tài sản so sánh

- Giá trị của quyền sở hữu: $50 \text{ triệu}/10\% = 500 \text{ triệu}$

- Giá trị của quyền cho thuê:

Hiện giá tiền thuê của 4 năm còn lại theo hợp đồng thuê:

$$40 \text{ tr} \times \sum (1 + 10\%)^{-4} = 40 \text{ tr} \times 3,1698 = 126,79 \text{ tr. đ}$$

Giá trị sở hữu sau khi kết thúc hợp đồng thuê:

$$(50 \text{ tr}/10\%) \times (1 + 10\%)^{-4} = 500 \text{ tr} \times 0,6830 = 341,50 \text{ tr. đ}$$

Tổng giá trị của quyền cho thuê là: $126,79 \text{ tr} + 341,50 \text{ tr} = 468,29 \text{ tr đ}$

- Mức điều chỉnh cho yếu tố quyền sở hữu là: $500 \text{ tr} - 468,29 \text{ tr} = 31,71 \text{ tr đ}$

Ví dụ 2:

Một tài sản so sánh (là đất ở đô thị) có diện tích 50m^2 được bán với giá 500.000.000 đồng. Thửa đất này sử dụng ổn định từ năm 1994 và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại thời điểm thẩm định giá, giá những thửa đất lân cận đã được

cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng theo quyết định của Chủ tịch UBND tỉnh là 20.000.000 đồng/m².

Lời giải:

Theo quy định hiện hành tại Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất và Thông tư hướng dẫn số 117/2004/TT-BTC ngày 07/12/2004 của Bộ Tài chính thì tiền sử dụng đất phải nộp là:

$$50\text{m}^2 \times 20.000.000 \text{ đ} \times 50\% = 500.000.000 \text{ đ}$$

Do đó giá tài sản so sánh này phải điều chỉnh chênh lệch về yếu tố pháp lý tăng 500.000.000 đ trước khi đưa vào so sánh.

b) Các điều khoản về tài chính của các giao dịch: phải tương tự nhau, nếu không tương tự phải thực hiện điều chỉnh. Các trường hợp phải điều chỉnh thường gặp là:

- Bán trả làm nhiều lần

+ Trường hợp trả một số tiền cố định theo định kỳ

Ví dụ: một bất động sản so sánh được bán với điều kiện thanh toán lần đầu là 1.000 triệu đồng. Bên mua trả góp hàng năm số tiền là 65.736.850 đồng trong thời hạn 15 năm, trả vào cuối năm, giả sử lãi suất ngân hàng là 10%/năm.

Hệ số trả nợ vay hàng năm:

$$\frac{1 - \frac{1}{(1.1)^{15}}}{0.1} = 7,606$$

Giá trị hiện tại của khoản trả góp là:

$$M = 65.736.850\text{đ} \times 7,606 = 500.000.000,0 \text{ đ}$$

Do đó giá bất động sản so sánh này phải điều chỉnh chênh lệch về yếu tố thanh toán tăng 500.000.000đ. Giá trị thực sự của BĐS này là:

$$500.000.000 \text{ đ} + 1.000.000.000 \text{ đ} = 1.500.000.000 \text{ đ}$$

- Hỗ trợ lãi suất vay thế chấp

Ví dụ: Một bất động sản so sánh được bán với giá 800.000.000 đồng, trong đó bên bán hỗ trợ cho người mua (dưới hình thức cho vay) một khoản tiền là 640.000.000 đồng với mức lãi suất 8% trong khi lãi suất trên thị trường là 10%, thời hạn của hợp đồng vay là 15 năm.

Số tiền phải trả hàng năm theo lãi suất 8%:

$$640.000.000đ \times 0,1168295 = 74.770.880 đ$$

Cũng số tiền phải trả hàng năm này nếu quy lại thành số tiền cho vay theo lãi suất 10%, thời hạn 15 năm sẽ là:

$$74.770.880 đ \times 7,606 = 568.713.590 đ$$

Vậy giá trị thực của thương vụ bán này là:

$$(800.000.000 đ - 640.000.000 đ) + 568.713.590 đ = 728,713.590 đ$$

c) Điều chỉnh giá theo thời hạn giao đất:

Ví dụ: Một lô đất được chọn làm tài sản so sánh có thời hạn giao đất là 50 năm. Tại thời điểm thẩm định giá, mức giá giao dịch phổ biến là 20 tr đ/m². Tìm mức giá đưa vào so sánh.

Theo quy định tại Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất và Thông tư hướng dẫn số 117/2004/TT-BTC ngày 07/12/2004 của Bộ Tài chính thì dự án có thời hạn sử dụng đất dưới 70 năm thì giảm thu tiền sử dụng đất của mỗi năm không được giao đất sử dụng là 1,2% của mức thu 70 năm, theo công thức sau:

$$\begin{array}{l} \text{Tiền sử dụng đất} \\ \text{của thời hạn giao} \\ \text{đất (n năm)} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Tiền sử dụng} \\ \text{đất của thời} \\ \text{hạn 70 năm} \end{array} - \left(\begin{array}{l} \text{Tiền sử dụng} \\ \text{đất của thời} \\ \text{hạn 70 năm} \end{array} \times (70 - n) \times 1,2\% \right)$$

Do đó trước khi đưa vào so sánh cần điều chỉnh giá thửa đất so sánh theo tiền sử dụng đất tương ứng với thời hạn 50 năm.

Áp dụng công thức trên, tiền sử dụng đất của thời hạn 50 năm như sau:

$$\begin{aligned} \text{Tiền sử dụng đất} \\ \text{của thời hạn giao} \\ \text{đất 50 năm} \end{aligned} &= 20.000.000,0đ - [20.000.000,0đ \times (70 - 50) \times 1,2\%] \\ &= 15.200.000,0đ \end{aligned}$$

Tiền sử dụng đất của thời hạn giao đất 50 năm bằng 15.200.000đ/m² là mức giá đưa vào so sánh.

d) Tính chất của các giao dịch: phải là giao dịch giữa bên mua, bên bán độc lập (không ràng buộc), tự nguyện, có khả năng tiếp cận thông tin về tài sản như nhau và

không bị sức ép từ bên ngoài. Nếu tính chất giao dịch của tài sản dự kiến đưa vào so sánh không đáp ứng yêu cầu trên thì cần phải loại bỏ khỏi diện so sánh, tìm một tài sản khác đáp ứng yêu cầu trên;

đ) 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.

e) 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 này thuộc tài sản so sánh hay tài sản thẩm định giá.

g) Tình hình thị trường lúc giao dịch.

Tình hình thị trường lúc giao dịch của tài sản cần 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.

Ví dụ:

Giao dịch 1 - Mua vào tháng 3/2007 với giá 1,5 tỷ đồng; bán lại vào 7/2008 1,62 tỷ đồng: tăng 10,8 %, khoảng 0,68%/tháng.

Giao dịch 2 - Mua vào tháng 4/2007 với giá 1,535 tỷ đồng; bán lại vào tháng 02/2008 giá 1,642 tỷ đồng: tăng 7,0%, khoảng 0,70%/tháng.

Giao dịch 3 - Mua vào tháng 10/2007 với giá 1,480 tỷ đồng; bán lại vào tháng 02/2008 giá 1,520 tỷ đồng: tăng 2,7%, khoảng 0,67%/tháng.

Kết luận: tỷ lệ tăng giá bình quân hàng tháng: 0,68%

h) Địa điểm, địa thế: khoảng cách đến chợ, siêu thị, trường học, bệnh viện, công viên, bến xe bus...

Việc điều chỉnh sự chênh lệch về yếu tố địa điểm cần quy đổi thành chênh lệch về thời gian hoặc chi phí phát sinh liên quan đến việc đi lại, căn cứ vào chứng cứ thu thập từ thị trường.

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

Việc điều chỉnh sự chênh lệch về đặc điểm tự nhiên cần quy đổi thành chênh lệch 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.

k) Quy hoạch

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

l) 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 và bãi cỏ, cây cối và vườn,...).

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 tỉ mỉ yếu tố này. Điều chỉnh yếu tố này theo số tiền tuyệt đối.

1.2. 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.
- Các yếu tố khác.

1.3. 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.

1.4. 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.

1.5. 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.
- Đường 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: (tàu thuyền, phương tiện vận tải, máy, thiết bị...)

a) Các thông số đặc trưng kinh tế kỹ thuật cơ bản nhất 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, khả năng gia công, kích thước vật gia công, sức chứa, mức tiêu hao nhiên liệu,...

- Đối với phương tiện vận tải cần chú ý các thông số cơ bản: loại hình, công suất máy, mức tiêu hao nhiên liệu, trọng tải, trang bị kèm theo, tiện nghi nội thất...

b) Điều kiện bán: chế độ bảo trì, bảo hành, hướng dẫn sử dụng, lắp ráp, thiết bị kèm theo...

Phụ lục số 02

PHÂN TÍCH VÀ ĐIỀU CHỈNH THEO YẾU TỐ SO SÁNH ĐỊNH LƯỢNG
VÀ YẾU TỐ SO SÁNH ĐỊNH TÍNH

(Các số liệu nêu trong ví dụ mang tính chất minh họa)

(kèm theo Tiêu chuẩn số 07 - TĐGVN 07)

1. Điều chỉnh khi phân tích yếu tố so sánh định lượng

Yếu tố so sánh	Tài sản thâm định giá	Tài sản so sánh A	Tài sản so sánh B	Tài sản so sánh C	Tài sản so sánh D	Tài sản so sánh E
Giá bán		670 tr	750 tr	565 tr	700 tr	532 tr
1. Pháp lý	Sở hữu	Sở hữu	Sở hữu	Sở hữu	Sở hữu	Sở hữu
2. Điều kiện tài chính	Thị trường	Ưu đãi	Ưu đãi	Thị trường	Thị trường	Thị trường
Mức điều chỉnh		- 50 tr	- 50 tr			
Giá điều chỉnh		620 tr	700 tr	565 tr	700 tr	532 tr
3. Điều kiện bán	Khách quan	Khách quan	Khách quan	Khách quan	Khách quan	Khách quan
Mức điều chỉnh						
4. Điều kiện thị trường		- 3 tuần	- 1 tháng	- 1 năm	- 1 năm	- 1 năm
Tỷ lệ điều chỉnh				+ 10%	+ 10%	+ 10%
Mức điều chỉnh				+ 56,5		
Giá điều chỉnh		620 tr	700 tr	621,5 tr	770 tr	585,2 tr
5. Đặc điểm tài sản						
a) Vị trí		Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
Mức điều chỉnh						
b) Kích thước (m ²)	930	930	1.110	930	1.110	930
Mức điều chỉnh			- 80 tr		- 80 tr	

Yếu tố so sánh	Tài sản thẩm định giá	Tài sản so sánh A	Tài sản so sánh B	Tài sản so sánh C	Tài sản so sánh D	Tài sản so sánh E
c) Garage	Không	Garage 2 xe	Garage 2 xe	Garage 2 xe	Garage 2 xe	Không
Mức điều chỉnh		- 36 tr	- 36 tr	- 36 tr	- 36 tr	
d) Tầng hầm	Có	Không	Không	Không	Có	Không
Mức điều chỉnh		+ 70 tr	+ 70 tr	+ 70 tr		+ 70 tr
Giá điều chỉnh cuối cùng		654 tr	654 tr	655,5 tr	654,0 tr	655,2 tr
Thống nhất mức giá chỉ dẫn						
- Số lần điều chỉnh		2	4	3	3	2
- Điều chỉnh thuần		16 tr	96 tr	90,5 tr	46 tr	123,2 tr
Tỷ lệ		2,38%	12,8%	16,02%	6,57%	23,16%
- Điều chỉnh gộp		156 tr	236 tr	162,5 tr	186 tr	123,2 tr
Tỷ lệ		23,28%	31,46%	28,76 %	26,57 %	23,16%

2. Điều chỉnh khi phân tích yếu tố so sánh theo định tính

Yếu tố so sánh	Tài sản thẩm định giá	Tài sản so sánh AA	Tài sản so sánh BB	Tài sản so sánh CC	Tài sản so sánh DD	Tài sản so sánh EE
Giá bán (trđ)		29.300,0	21.200,0	24.600,0	21.600,0	24.700,0
Diện tích		349 m ²	276 m ²	300 m ²	248 m ²	314 m ²
Giá bán/m ² (trđ)		84,0	76,8	82,0	87,0	78,6
1. Vị trí	Tr. bình	Tốt hơn	Kém hơn	Trung bình	Tốt hơn	Kém hơn
Mức điều chỉnh		-	+	0	-	+
2. Giá thuê trung bình	135,63	137,78	127,01	135,63	139,93	123,40
Mức điều chỉnh			+			+

Yếu tố so sánh	Tài sản thâm định giá	Tài sản so sánh AA	Tài sản so sánh BB	Tài sản so sánh CC	Tài sản so sánh DD	Tài sản so sánh EE
3. DT cho thuê/ DTXD	88%	94%	93%	92%	89%	89%
Mức điều chỉnh		-	-	-		
4. Tỷ lệ cho thuê	90%	87%	85%	90%	95%	90%
Mức điều chỉnh		+	+		-	
5. Tỷ lệ chi phí	Thị trường	Thị trường	Thị trường	Cao hơn	Thị trường	Thị trường
Mức điều chỉnh				-		
6. Bãi đậu xe	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt	Thấp hơn	Tốt
Mức điều chỉnh					+	
Tổng điều chỉnh thuần		Âm (-)	Dương (+)	Âm (-)	Âm (-)	Dương (+)

So sánh DD 87,0 trđ/m² Âm (-)

So sánh AA 84,0 trđ/m² Âm (-)

So sánh CC 82,0 trđ/m² Âm (-)

So sánh EE 78,6 trđ/m² Dương (+)

So sánh BB 76,8 trđ/m² Dương (+)

Mức giá của tài sản cần thẩm định giá nằm ở khoảng giữa từ dương (+) chuyển sang âm (-) là 80,5 trđ/m².

Phụ lục số 03

VÍ DỤ VỀ ÁP DỤNG PHƯƠNG PHÁP SO SÁNH
(Các số liệu nêu trong ví dụ mang tính chất minh họa)
(kèm theo Tiêu chuẩn số 07 - TĐGVN 07)

Ví dụ 1:

Tài sản cần thẩm định giá là một thửa đất xây dựng nhà ở dân cư có diện tích 56m² tại phường A thành phố X. Qua thu thập thông tin trong vòng 01 năm so với ngày thẩm định giá ở khu vực này (thuộc phường A và phường lân cận) có 3 thửa đất giao dịch thành công và có các yếu tố so sánh gần tương tự với thửa đất cần thẩm định giá. Cụ thể như sau:

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần thẩm định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
1	Giá bán	Chưa biết, cần thẩm định giá	1,1 tỷ đ	980 triệu đ	1,35 tỷ đ
2	Tổng diện tích	56 m ²	50 m ²	49 m ²	60 m ²
3	Giá bán/m ²	Chưa biết, cần thẩm định giá	22 triệu đ/m ²	20 triệu đ/m ²	22,5 triệu đ/m ²
4	Tình trạng pháp lý	Đã cấp sổ đỏ	Chưa hợp thức hóa quyền sử dụng đất	Đã cấp sổ đỏ	Đã cấp sổ đỏ
5	Lợi thế kinh doanh	Mặt ngõ 10m	Mặt ngõ 10 m	Mặt ngõ 8m	Giáp 2 mặt ngõ 8 m
6	Cơ sở hạ tầng	Điện ổn định, cấp nước tốt; thoát nước kém, hay bị ngập khi mưa to	Điện ổn định, cấp và thoát nước tốt	Điện ổn định, cấp và thoát nước tốt	Điện ổn định, cấp và thoát nước tốt
7	Hướng	Tây	Đông	Đông Nam	Bắc
8	Cảnh quan	Nhìn ra khu đông dân cư	Nhìn ra khu đông dân cư	Nhìn ra khu đông dân cư	Nhìn ra công viên

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần thẩm định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
9	Điều kiện thanh toán	Thanh toán tiền mặt ngay 1 lần khi mua	Thanh toán tiền mặt làm 2 lần, 60% ngay khi mua, 40% sau đó 1 năm	Thanh toán tiền mặt ngay 1 lần khi mua	Thanh toán tiền mặt ngay 1 lần khi mua

Ngoài ra, qua điều tra thị trường, thu thập được các thông tin như sau:

- Chi phí hợp thức hóa quyền sử dụng đất thửa đất so sánh 1 là 1 triệu đ/m²

- Giá đất mặt ngõ 10m cao hơn mặt ngõ 8m 10%, kém hơn 2 mặt ngõ 8m 5%.

- Giá đất nhìn ra công viên cao hơn giá đất nhìn ra khu dân cư 5%.

- Giá đất khu vực thoát nước tốt cao hơn khu vực thoát nước kém 10%.

- Giá đất của thửa đất nằm ở hướng Tây và hướng Bắc như nhau, nhưng kém hơn thửa đất nằm ở hướng Đông 5% và kém hơn thửa đất nằm ở hướng Đông Nam 10%.

- Lãi suất tiền vay ngân hàng kỳ hạn 1 năm là 20%/năm.

Lời giải:

1. Phân tích thông tin thu thập

- Giá đất mặt ngõ 10m cao hơn mặt ngõ 8m 10%, kém hơn 2 mặt ngõ 8m là

5%, điều này cho thấy: ngõ 10m có tỷ lệ 100%; ngõ 8m là 90%, 2 mặt ngõ 8m là 105%. Tài sản thẩm định ở ngõ 10m, mức điều chỉnh cho tài sản 2 và 3 như sau:

Tài sản so sánh 2 ở ngõ 8m: $(100\% - 90\%)/90\% = + 11,11\%$.

Tài sản so sánh 3 ở 2 mặt ngõ 8m: $(100\% - 105\%)/105\% = - 4,76\%$.

- Giá đất nhìn ra công viên cao hơn giá đất nhìn ra khu dân cư 5%, điều này cho thấy nhìn ra công viên bằng 1,05 lần nhìn ra khu dân cư. Tài sản thẩm định nhìn ra khu dân cư nên sẽ bằng tài sản so sánh chia cho 1,05 lần. Mức điều chỉnh là: $(100\% - 105\%)/105\% = - 4,76\%$.

- Giá đất khu vực thoát nước tốt cao hơn khu vực thoát nước kém 10%, điều này cho thấy khu vực thoát nước tốt bằng 1,1 lần khu vực thoát nước kém. Tài sản thẩm định nằm ở khu vực thoát nước kém nên sẽ bằng tài sản so sánh chia cho 1,1 lần. Mức điều chỉnh là $(100\% - 110\%)/110\% = 9,09\%$.

- Giá đất nằm ở hướng Tây và hướng Bắc như nhau, nhưng kém thửa đất nằm ở hướng Đông 5% và kém hơn thửa đất nằm ở hướng Đông Nam 10%, điều này cho thấy: giá đất hướng Tây và Bắc là 90%, hướng Đông là 95% và hướng Đông Nam là 100%. Tài sản thẩm định nằm ở hướng tây nên có tỷ lệ là 90%. Mức điều chỉnh là:

Điều chỉnh cho tài sản nằm hướng Đông: $(90\% - 95\%)/95\% = - 5,26\%$

Điều chỉnh cho tài sản hướng Đông Nam: $(90\% - 100\%)/100\% = - 10\%$

2. Bảng so sánh và điều chỉnh số liệu (Market data grid)

Từ các thông tin nêu trên thực hiện việc điều chỉnh giá đất của các thửa đất so sánh:

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần thẩm định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
A	Giá bán	Chưa biết, cần thẩm định giá	1,1 tỷ đ	980 triệu đ	1,35 tỷ đ
B	Tổng diện tích	56 m ²	50 m ²	49 m ²	60 m ²
C	Giá bán/m ²	Chưa biết	22 triệu đ/m ²	20 triệu đ/m ²	22,5 triệu đ/m ²
D	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh				
D1	Điều kiện thanh toán	Trả ngay	Thanh toán 2 lần	Không điều chỉnh	Không điều chỉnh
	Tỷ lệ điều chỉnh		- 0.07		
	Mức điều chỉnh		- 1,47 trđ		
	Giá sau điều chỉnh		20,53 tr đ/m ²		

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần thẩm định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
D2	Tình trạng pháp lý	Đã cấp sổ đỏ	Chưa sổ đỏ	20 triệu đ/m ²	22,5 triệu đ/m ²
	Mức điều chỉnh		+ 1 triệu đ/m ²		
	Giá sau điều chỉnh		21,53 triệu đ/m ²		
D3	Vị trí (Lợi thế kinh doanh)	Ngõ 10m	Ngõ 10m	Ngõ 8m	2 mặt ngõ 8 m
	Tỷ lệ	100%	100%	90%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh			11.11%	- 4.76%
	Mức điều chỉnh			+ 2,22 tr đ	- 1,07 tr đ
D4	Cơ sở hạ tầng	Bị ngập khi mưa	Tốt	Tốt	Tốt
	Tỷ lệ	100%	110%	110%	110%
	Tỷ lệ điều chỉnh		- 9,09%	- 9,09%	- 9,09%
	Mức điều chỉnh		- 1,92 trđ/m ²	- 1,92 trđ/m ²	- 1,92 trđ/m ²
D5	Hướng	Tây	Đông	Đông Nam	Bắc
	Tỷ lệ	90%	95%	100%	90%
	Tỷ lệ điều chỉnh		- 5,26%	- 10,0%	
	Mức điều chỉnh		-1,08 trđ/m ²	-2,0 trđ/m ²	
D6	Cảnh quan	Nhìn ra dân cư	Dân cư	Dân cư	Công viên
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh				- 4,76%
	Mức điều chỉnh				- 1,07 tr đ
E	Mức giá chỉ dẫn/m ²		17,50 tr đ/m ²	18,4 tr đ/m ²	18,31 trđ/m ²

09604989

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần thẩm định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
G	Thống nhất mức giá chi dẫn				
	Số lần điều chỉnh		4	3	3
	Số điều chỉnh thuần (tr đ)		4,40	1,60	4,19
	Số điều chỉnh tuyệt đối		5,50	6,04	4,19

So sánh 2 và 3 có số lần điều chỉnh ít nhất (3), số điều chỉnh thuần của bất động sản 2 là 1,6 triệu đồng và điều chỉnh gộp là 6,04 triệu đồng. So sánh 3 có điều chỉnh thuần và điều chỉnh gộp đều là 4,19 trđ, thấp hơn so sánh 2 nên thẩm định viên chọn so sánh 3 làm mức giá chi dẫn cho tài sản thẩm định.

Đơn giá đất/m² ước tính cho thẩm định thẩm định là 18,31 trđ/m²

Giá thị trường của lô đất cần thẩm định giá: 18,31 trđ x 56m² = 1.025,45 trđ

Làm tròn: 1.025 triệu đồng (Một tỷ không trăm hai mươi lăm triệu đồng)

Ví dụ 2:

Bất động sản (BDS) cần thẩm định giá là một căn hộ có diện tích 56m² nằm ở tầng 3 của một chung cư 5 tầng. Chung cư này được xây dựng xong và đưa vào sử dụng cách đây 2 năm.

Qua thu thập thông tin trong vòng 12 tháng so với ngày thẩm định giá ở khu

vực này có 5 BDS giao dịch thành như sau:

- BDS1 nằm ở ngay tầng trệt ở chung cư này có diện tích 84m² và trang trí nội thất tốt hơn BDS cần thẩm định giá 20 triệu đồng, được bán với giá 692 triệu đồng.

- BDS 2 nằm ở lô chung cư cách đó 30 m và cùng nằm trong cụm chung cư này cũng là chung cư 5 tầng và đưa vào sử dụng cách đây 2 năm, nhưng vị trí thuận lợi hơn, có diện tích 70 m² nằm ở tầng 3 trang trí nội thất tốt hơn BDS cần thẩm định giá 10 triệu đồng, được bán với giá 360 triệu đồng.

- BDS 3 nằm ở tầng trệt cùng lô chung cư với BDS 2 có diện tích 84m² trang trí nội thất tốt hơn BDS cần thẩm định giá 20 triệu đồng, được bán với giá 717,2 triệu đồng.

- BDS 4 nằm ở lô chung cư cách chung cư có căn hộ cần thẩm định giá 150 m, vị trí kém thuận lợi hơn, cũng là chung cư 5 tầng và đưa vào sử dụng cách đây

2 năm có diện tích 42 m², nằm ở tầng 3, trang trí nội thất tương tự bất động sản cần thẩm định giá, được bán với giá 189 triệu đồng.

- BĐS 5 nằm ngay tầng trệt của BĐS 4 có diện tích 70 m², trang trí nội thất tương tự BĐS 4 được bán với giá 525 triệu đồng.

Qua so sánh cho thấy các BĐS so sánh và BĐS cần thẩm định giá có các yếu tố khác nhau cơ bản sau: vị trí các tầng, trang trí nội thất, vị trí chung cư.

Lời giải:

Trước hết điều chỉnh sự khác nhau về trang trí nội thất.

* Ước tính giá bán BĐS 1 sau khi điều chỉnh sự khác biệt về trang trí nội thất so với BĐS cần thẩm định giá:

$$692 \text{ trđ} - 20 \text{ trđ} = 672 \text{ trđ}$$

Đơn giá bán BĐS 1 sau khi điều chỉnh sự khác biệt về trang trí nội thất:

$$672 \text{ trđ} / 84 \text{ m}^2 = 8 \text{ trđ} / \text{m}^2$$

* Ước tính giá bán BĐS 2 sau khi điều chỉnh sự khác biệt về trang trí nội thất so với BĐS cần thẩm định giá:

$$360 \text{ trđ} - 10 \text{ trđ} = 350 \text{ trđ}$$

Đơn giá bán BĐS 2 sau khi điều chỉnh sự khác biệt về trang trí nội thất:

$$350 \text{ trđ} / 70 \text{ m}^2 = 5 \text{ trđ} / \text{m}^2$$

* Ước tính giá bán BĐS 3 sau khi điều chỉnh sự khác biệt về trang trí nội thất so với BĐS cần thẩm định giá:

$$717,2 \text{ trđ} - 20 \text{ trđ} = 697,2 \text{ trđ}$$

Đơn giá bán BĐS 3 sau khi điều chỉnh sự khác biệt về trang trí nội thất:

$$697,2 \text{ trđ} / 84 \text{ m}^2 = 8,3 \text{ trđ} / \text{m}^2$$

* Đơn giá bán BĐS 4

$$189 \text{ trđ} / 42 \text{ m}^2 = 4,5 \text{ trđ} / \text{m}^2$$

* Đơn giá bán BĐS 5

$$525 \text{ trđ} / 70 \text{ m}^2 = 7,5 \text{ trđ} / \text{m}^2$$

Qua đối chiếu vị trí các tầng và vị trí chung cư cho thấy:

- BĐS cần thẩm định giá, BĐS 2, BĐS 4 cùng nằm ở tầng 3.

- BĐS 1, BĐS 3, BĐS 5 cùng nằm ở tầng trệt.

- BĐS cần thẩm định và BĐS 1 cùng nằm ở 1 chung cư.

- BĐS 2 và BĐS 3 cùng nằm ở 1 chung cư.

- BĐS 4 và BĐS 5 cùng nằm ở 1 chung cư.

Qua so sánh đơn giá bán giữa BĐS 2 và BĐS 3, giữa BĐS 4 và BĐS 5 cho thấy:

Đơn giá bán:

$$\frac{\text{BDS2}}{\text{BDS3}} = \frac{5 \text{ tr/m}}{8,3 \text{ tr/m}} \times 100\% = 60,24\%$$

$$\frac{\text{BDS4}}{\text{BDS5}} = \frac{4,5 \text{ tr/m}}{7,5 \text{ tr/m}} \times 100\% = 60\%$$

Do vậy có thể ước tính đơn giá bán căn hộ ở tầng 3 bằng khoảng 60% đơn giá bán căn hộ tầng trệt.

Từ đó ước tính đơn giá bán căn hộ cần thẩm định giá bằng khoảng 60% đơn giá bán của BĐS1.

Giá thị trường của BĐS cần thẩm định giá là:

$$8\text{trđ}/\text{m}^2 \times 60\% \times 56\text{m}^2 = 268 \text{ triệu đồng}$$

Ví dụ 3:

Tài sản cần thẩm định giá là một lô hàng 80 máy bơm nước do Đài Loan sản xuất năm 2006, công suất bơm: 10m³/giờ, độ cao cột nước đẩy: 15m, chất lượng còn lại: 85%, mục đích thẩm định giá là đưa ra bán 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 2006 công suất bơm 10m³/giờ, độ cao cột nước đẩy 15m,

chất lượng mới 100%, giá bán 14.400.000 đ/cái.

- Máy bơm nước cùng nhãn mác do Đài Loan sản xuất năm 2006 công suất 10m³/giờ, độ cao cột nước đẩy 12m, chất lượng còn lại 85%, giá bán 8.300.000 đ/cái.

- Máy bơm cùng nhãn mác do Đài Loan sản xuất năm 2008 công suất 10m³/giờ, độ cao cột nước đẩy 15m, chất lượng mới 100%, giá bán 13.500.000 đ/cái.

- Giá máy bơm sản xuất năm 2006 bằng 80% giá máy sản xuất năm 2008 cùng đặc tính kỹ thuật;

- Giá máy bơm có độ cao cột nước đẩy 12m bằng 80% giá máy bơm cùng công suất có độ cao cột nước 15m;

- 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%.

Lời giải:

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

Yếu tố so sánh	Máy bơm cần thẩm định giá	Máy bơm so sánh 1	Máy bơm so sánh 2	Máy bơm so sánh 3
Năm sản xuất	2006	2006	2006	2008
- 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	14.400.000 đ	8.300.000 đ	13.500.000 đ

- Căn cứ vào các thông tin trên thị trường tiến hành điều chỉnh giá bán các máy thiết bị so sánh như sau:

Yếu tố so sánh	Máy bơm cần thẩm định giá	Máy bơm so sánh 1	Máy bơm so sánh 2	Máy bơm so sánh 3
Giá bán		14.400.000 đ	8.300.000 đ	13.500.000 đ
Năm sản xuất		0	0	- 20%
Chất lượng		- 20%	0	100%
Độ cao cột nước		0%	+ 25%	0
Công suất		0%	0%	0%
Tổng mức điều chỉnh		- 20%	+ 25%	- 20%
Giá điều chỉnh (mức giá chỉ dẫn)		11.520.000đ	10.375.000đ	10.800.000đ

Từ các mức giá sau khi điều chỉnh (giá chỉ dẫn) của các máy bơm so sánh có thể ước tính giá trị thị trường của máy bơm cần thẩm định giá bằng bình quân giá đã điều chỉnh của 3 tài sản so sánh trên:

$$\frac{11.520.000đ + 10.375.000đ + 10.800.000đ}{3} = 10.898.000đ$$

Giá trị thị trường của máy bơm cần thẩm định giá: 10.900.000 đ/cái (làm tròn).

HỆ THỐNG TIÊU CHUẨN THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

Tiêu chuẩn số 08

PHƯƠNG PHÁP CHI PHÍ

(Ký hiệu: TĐGVN 08)

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

QUY ĐỊNH CHUNG

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

02. Phạm vi áp dụng: Doanh nghiệp thẩm định giá và thẩm định viên về giá phải tuân thủ những quy định của tiêu chuẩn này trong quá trình thẩm định giá tài sản.

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

03. Các thuật ngữ trong tiêu chuẩn này được hiểu như sau:

Chi phí là số tiền cần thiết đã chi ra để mua, sản xuất, chế tạo hoặc xây dựng nên tài sản.

Phương pháp chi phí là phương pháp thẩm định giá dựa trên cơ sở chi phí tạo

ra một tài sản tương tự tài sản cần thẩm định giá để xác định giá trị thị trường của tài sản cần thẩm định giá.

Hao mòn hữu hình là hao mòn vật lý gây ra do các yếu tố tự nhiên (thời tiết, khí hậu...) làm giảm giá trị của tài sản trong quá trình sử dụng.

Hao mòn vô hình là loại hao mòn phát sinh do tiến bộ kỹ thuật, do thay đổi, cải tiến dây chuyền công nghệ hoặc do sự thay đổi nhu cầu của thị trường về sản phẩm, dịch vụ làm giảm giá trị của tài sản trong quá trình sử dụng.

Giá trị hao mòn của tài sản là sự giảm dần giá trị sử dụng và giá trị của tài sản do tham gia vào hoạt động sản xuất kinh doanh, do được sử dụng theo mục đích sử dụng của tài sản, do bào mòn của các yếu tố tự nhiên, do tiến bộ kỹ thuật... trong quá trình hoạt động của tài sản.

Giá trị hao mòn lũy kế của tài sản là tổng mức giảm giá của tài sản gây ra do

hao mòn hữu hình và hao mòn vô hình, tính đến thời điểm cần thẩm định giá.

Tuổi đời kinh tế là thời gian sử dụng tài sản tối đa xét về 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.

- *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 của tài sản phát huy được hiệu quả.

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

Tuổi đời hiệu quả là số năm mà tài sản được sử dụng thực tế phát huy được tác dụng và mang lại hiệu quả trong sử dụng. Tuổi đời hiệu quả có thể ngắn hơn hoặc dài hơn tuổi đời thực tế của tài sản tùy thuộc vào tình trạng duy tu, bảo dưỡng, sửa chữa tài sản. Cụ thể:

Tuổi đời hiệu quả ngắn hơn tuổi đời thực tế của tài sản nếu chủ tài sản tiến hành bảo dưỡng, nâng cấp, duy tu, sửa chữa tài sản theo đúng định kỳ, đúng quy trình.

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

Lợi nhuận nhà thầu là sự chênh lệch giữa giá trị thị trường của công trình trừ đi (-) tổng chi phí (bao gồm chi phí trực tiếp và chi phí gián tiếp), trừ đi (-) các khoản thuế, phí phải nộp theo quy định của pháp luật.

Chi phí tái tạo là chi phí hiện hành để xây dựng, sản xuất hay chế tạo tài sản thay thế giống nguyên mẫu với tài sản cần thẩm định giá, bao gồm cả những điểm đã lỗi thời, lạc hậu của tài sản cần thẩm định giá. Chi phí tái tạo được tính căn cứ vào khối lượng nguyên nhiên vật liệu đã được sử dụng theo đúng nguyên bản nhân (x) giá tại thời điểm cần thẩm định.

Chi phí thay thế là chi phí hiện hành để xây dựng, sản xuất hay chế tạo tài sản thay thế tài sản cần thẩm định giá, có loại trừ các bộ phận có chức năng lỗi thời, nhưng có tính đến tiến bộ khoa học, công nghệ tại thời điểm cần thẩm định giá để tạo ra sản phẩm thay thế có tính năng ưu việt hơn so với tài sản cần thẩm định giá. Chi phí thay thế được tính căn cứ vào khối lượng nguyên nhiên vật liệu có thể thay thế nhân (x) giá tại thời điểm thẩm định.

NỘI DUNG TIÊU CHUẨN

04. Phương pháp chi phí chủ yếu được áp dụng trong:

- Thẩm định giá những tài sản có mục đích sử dụng đặc biệt; những tài sản chuyên dùng, những tài sản không đủ thông tin để áp dụng phương pháp so sánh.

- Thẩm định giá tài sản phục vụ mục đích bảo hiểm; tính toán mức tiền hỗ trợ, bồi thường khi Nhà nước giải tỏa, đền bù.

- Kiểm tra kết quả các phương pháp thẩm định giá khác.

05. Các bước tiến hành thẩm định giá theo phương pháp chi phí:

a) Đối với bất động sản

Bước 1: Ước tính riêng giá trị của lô đất thuộc bất động sản bằng cách coi đó là đất trống đang được sử dụng trong điều kiện tốt nhất và hiệu quả nhất theo nguyên tắc xác định giá đất quy định tại Luật đất đai và các phương pháp xác định giá đất theo quy định của Chính phủ và hướng dẫn của các Bộ, ngành có liên quan, Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

Bước 2: Ước tính chi phí hiện tại để xây dựng mới, để tái tạo, thay thế công trình xây dựng hiện có trên đất, bao gồm

cả lợi nhuận cho nhà thầu và thuế, phí phải nộp theo quy định của pháp luật.

Bước 3: Xác định hao mòn và ước tính giá trị hao mòn lũy kế (mức độ giảm giá) của công trình xây dựng hiện có trên đất.

Bước 4: Ước tính giá trị của công trình xây dựng bằng cách trừ giá trị hao mòn lũy kế (mức giảm giá) khỏi chi phí xây dựng mới hiện hành của công trình.

Bước 5: Ước tính giá trị của bất động sản cần thẩm định giá bằng cách cộng (+) kết quả bước 1 và kết quả bước 4.

b) Đối với máy, thiết bị

Bước 1: Đánh giá toàn diện về tình trạng máy, thiết bị cần thẩm định giá.

Bước 2: Ước tính chi phí tái tạo hoặc chi phí thay thế để sản xuất và đưa máy, thiết bị vào sử dụng, bao gồm cả lợi nhuận cho nhà sản xuất, thuế, phí phải nộp theo quy định của pháp luật.

Bước 3: Ước tính hao mòn hữu hình, hao mòn vô hình và giá trị hao mòn lũy kế của máy, thiết bị.

Bước 4: Ước tính giá trị của máy, thiết bị bằng cách lấy kết quả bước 2 trừ (-) kết quả bước 3.

06. Tính toán chi phí sản xuất, chế tạo hoặc xây dựng nên tài sản

a) Đối với công trình xây dựng

- Chi phí xây dựng công trình bao gồm:

+ Các chi phí trực tiếp, bao gồm: các chi phí nguyên vật liệu, nhân công, chi phí sử dụng máy thi công, các chi phí trực tiếp khác

+ Các chi phí chung, bao gồm: chi phí phục vụ thi công, chi phí điều hành sản xuất tại công trường, chi phí quản lý của doanh nghiệp, các chi phí gián tiếp khác.

+ Lợi nhuận, các khoản thuế, phí phải nộp theo quy định của pháp luật.

Việc tính toán chi phí xây dựng công trình phải căn cứ vào mặt bằng giá thị trường của nguyên, nhiên vật liệu tại thời điểm thẩm định giá; 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.

- Các phương pháp phổ thông tính chi phí tái tạo hoặc chi phí thay thế công trình xây dựng:

+ Phương pháp so sánh theo đơn vị;

+ Phương pháp ước tính theo hạng mục công trình;

+ Phương pháp khảo sát số lượng (m² xây dựng, m³ xây dựng...);

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

b) Đối với máy, thiết bị

Việc ước tính chi phí tái tạo hoặc thay thế máy, thiết bị mới cần căn cứ vào định

mức tiêu hao nguyên vật liệu, nhân công, mặt bằng giá nguyên vật liệu, nhân công trên thị trường vào thời điểm cần thẩm định giá, các quy định của cơ quan có thẩm quyền về hạch toán chi phí sản xuất.

07. Xác định hao mòn và ước tính giá trị hao mòn lũy kế.

Mức độ hao mòn, tuổi đời và giá trị hao mòn lũy kế của tài sản cần thẩm định giá được xác định dựa trên hiện trạng thực tế của tài sản tại thời điểm cần thẩm định giá, hồ sơ kỹ thuật của nhà sản xuất và các quy định về mức độ hao mòn, thời gian khấu hao của các cơ quan có thẩm quyền.

a) Đối với công trình xây dựng

Hao mòn của công trình xây dựng bao gồm hao mòn tự nhiên, hao mòn do lỗi thời chức năng, hao mòn do tác động từ yếu tố bên ngoài tài sản (hao mòn kinh tế).

a1) Hao mòn tự nhiên là hao mòn do thời gian sử dụng, do tác động của thời tiết, việc bảo quản công trình trong quá trình sử dụng.

Việc ước tính hao mòn tự nhiên có thể theo 3 cách:

Cách 1: Xác định tỷ lệ hao mòn theo phương pháp chiết trừ.

Lựa chọn các bất động sản so sánh có đặc điểm cải tạo tương tự với bất động

sản cần thẩm định giá trên thị trường và áp dụng quá trình chiết trừ để tìm ra tổng mức hao mòn, theo các bước sau:

Bước 1: Chọn các bất động sản trên thị trường đã được cải tạo có đặc điểm tương đồng về mức độ hao mòn với bất động sản cần thẩm định giá; ước tính giá các bất động sản tương đồng (bất động sản so sánh).

Bước 2: Chiết trừ giá đất ra khỏi giá bán của các bất động sản so sánh để tìm ra giá trị đã hao mòn của công trình trên đất.

Bước 3: Ước tính chi phí (thay thế hoặc tái tạo) của công trình tương tự, mới 100%.

Bước 4: Giá trị hao mòn lũy kế của

công trình tại thời điểm thẩm định giá (bước 3 trừ (-) bước 2).

Bước 5: Xác định tỷ lệ hao mòn lũy kế (bước 4: bước 3).

Bước 6: Xác định tuổi đời hiệu quả (năm) của công trình so sánh.

Bước 7: Xác định tỷ lệ giá trị hao mòn hàng năm của công trình (bước 5: bước 6).

Bước 8: Xác định tỷ lệ hao mòn của công trình cần thẩm định căn cứ vào các công trình so sánh.

Cách 2: Căn cứ vào tuổi đời hiệu quả và tuổi đời kinh tế của công trình để tính sự hao mòn từ đó tính giảm giá của công trình.

Tuổi đời hiệu quả

Công thức: % khấu hao = $\frac{\text{Tuổi đời hiệu quả}}{\text{Tuổi đời kinh tế}} \times 100$

Tuổi đời kinh tế

Cách 3: căn cứ vào sự hư hỏng, hao mòn của các kết cấu chủ yếu để tính hao mòn của công trình.

Công thức tính như sau:

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

Trong đó:

H: Hao mòn của công trình xây dựng tính theo tỷ lệ %;

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

T_{ki} : Tỷ trọng của kết cấu chính i trong tổng giá trị công trình;

n : Số kết cấu chính trong công trình.

Ví dụ về phương pháp xác định tuổi đời hiệu quả; phương pháp tính toán hao mòn về giá trị công trình xây dựng tại phụ lục số 01 kèm theo Tiêu chuẩn này.

a2) Hao mòn do lỗi thời chức năng là hao mòn do giá trị sử dụng của công trình bị giảm do thiết bị không phù hợp hay thiết kế công trình có lỗi (như trần nhà quá cao hoặc quá thấp, phòng ngủ, phòng tắm không thích hợp, lỗi thời về thiết bị...) dẫn đến việc sử dụng tài sản không đáp ứng được yêu cầu sử dụng tốt nhất.

Giá trị hao mòn do lỗi thời về chức năng được ước tính căn cứ vào chi phí để khắc phục sự lỗi thời chức năng công trình để tính giá trị hao mòn. Nói cách khác, đó là những chi phí vượt trội phải bỏ ra để sửa chữa, khắc phục sự lạc hậu đó so với chi phí nếu thiết kế hợp lý ngay từ ban đầu.

Ví dụ về phương pháp xác định hao mòn do lỗi thời chức năng của công trình xây dựng tại phụ lục số 01 kèm theo Tiêu chuẩn này.

a3) Hao mòn kinh tế (còn gọi là hao mòn do tác nhân bên ngoài) là hao mòn

do giá trị của công trình bị giảm vì các yếu tố bên ngoài tài sản như ô nhiễm (không khí, tiếng ồn, rác thải...), sử dụng đất không tương thích, suy thoái kinh tế...

Giá trị hao mòn kinh tế được tính như sau:

- Trường hợp các quy định mới về tiêu chuẩn xây dựng, thiết kế công trình, bảo vệ môi trường... của cơ quan có thẩm quyền cao hơn, khắt khe hơn trước, từ đó làm giảm sút tính hữu ích của việc sử dụng và sở hữu công trình thì thẩm định viên về giá cần xem xét mức độ giảm sút này để tính sự giảm giá.

- Trường hợp giá trị tài sản bị giảm vì các yếu tố bên ngoài như ô nhiễm (không khí, tiếng ồn, rác thải), sử dụng đất không tương thích, do suy thoái kinh tế... thì thẩm định viên về giá căn cứ vào tình hình thị trường để tính sự giảm giá.

b) Đối với máy, thiết bị: bao gồm hao mòn hữu hình và hao mòn vô hình

b1) Việc ước tính hao mòn hữu hình của máy, thiết bị tương tự như ước tính hao mòn tự nhiên của công trình xây dựng và có thể theo 2 cách:

- Cách 1: Căn cứ vào tuổi đời hiệu quả và tuổi đời kinh tế của máy, thiết bị để tính sự hao mòn từ đó tính giảm giá của tài sản.

$$\text{Hao mòn của tài sản} = \frac{\text{Tuổi đời hiệu quả}}{\text{Tuổi đời kinh tế}} \times 100\%$$

- Cách 2: căn cứ vào sự hư hỏng, hao mòn của các bộ phận chính của máy, thiết bị. Công thức:

$$H = \frac{\sum_{i=1}^n H_i \times T_i}{\sum_{i=1}^n T_i}$$

Trong đó:

H: Hao mòn của máy, thiết bị tính theo tỷ lệ %

H_i : Hao mòn của bộ phận kỹ thuật chủ yếu thứ i

T_i : Tỷ trọng giá trị của bộ phận i trong tổng giá trị máy, thiết bị

n : Số lượng bộ phận kỹ thuật chủ yếu trong máy, thiết bị

Ví dụ về phương pháp tính toán hao mòn về giá trị máy thiết bị tại phụ lục số 01 kèm theo Tiêu chuẩn này.

b2) Việc ước tính hao mòn vô hình của máy, thiết bị căn cứ vào thực tế giá bán trên thị trường gắn liền với đặc điểm kinh tế kỹ thuật của máy thiết bị

Ví dụ về áp dụng phương pháp chi phí tại phụ lục số 02 kèm theo Tiêu chuẩn này.

Phụ lục số 01

VÍ DỤ VỀ PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH TUỔI ĐỜI, PHƯƠNG PHÁP
TÍNH TOÁN TỶ LỆ HAO MÒN ĐỐI VỚI CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG,
MÁY THIẾT BỊ

(Các số liệu nêu trong ví dụ mang tính chất minh họa)

(kèm theo Tiêu chuẩn số 08 - TĐGVN 08)

1. Xác định tuổi đời

Ví dụ: Cần xác định tuổi đời kinh tế, tuổi đời kinh tế còn lại, tuổi đời thực tế và tuổi đời hiệu quả một ngôi nhà có các thông số sau:

- Hoàn thành xây dựng vào năm 1990
- Theo tiêu chuẩn kỹ thuật thì ngôi nhà sẽ tồn tại trong 70 năm (đến năm 2060 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 2058 giá trị ngôi nhà đóng góp giá trị BĐS bằng 0 đ và từ sau năm 2058 ngôi nhà đóng góp giá trị âm (chi phí sửa chữa nhà lớn hơn giá trị mang lại cho BĐS).

- Năm 2000 ngôi nhà được nâng cấp sửa chữa. Do được nâng cấp nên tuổi thọ kinh tế của ngôi nhà được kéo dài thêm 8 năm nữa.

- Năm 2008 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 (2058 - 1990)

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 58 năm (2058 - 2000)

Tuổi đời hiệu quả: là số năm của một công trình dựa trên tình trạng duy tu, bảo dưỡng công trình là 10 năm.

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 18 năm (2008 - 1990).

2. Phương pháp xác định tỷ lệ hao mòn đối với công trình xây dựng

Ví dụ 1: Xác định tỷ lệ hao mòn theo phương pháp chiết trừ (sử dụng kỹ thuật 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 mà nhà trên đất có mức độ khấu hao tương tự với ngôi nhà cần định giá, đã được bán với giá 3,55 tỷ đồng (gọi là BĐS so sánh thứ 1), và 3,1 tỷ đồng (BĐS so sánh thứ 2).

- Tuổi đời hiệu quả (số năm) của BĐS 1 là 20 năm, của BĐS 2 là 21 năm, của BĐS cần thẩm định giá là 22 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 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 khấu hao của BĐS A thực hiện theo các bước sau:

Bước	Trình tự	BĐS so sánh 1	BĐS so sánh 2
1	Giá bán của bất động sản so sánh (giá nhà + đất)	3,550	3,100
2	Giá trị của đất	2,485	2,015
3	Giá trị của nhà tại thời điểm thẩm định giá (3 = 1 - 2)	1,065	1,085
4	Chi phí xây dựng ngôi nhà tương tự, mới 100%	1,765	1,800
5	Giá trị hao mòn lũy kế của nhà tại thời điểm thẩm định giá (5 = 4 - 3)	700	715
6	Tỷ lệ hao mòn lũy kế (6 = 5 : 4) (%)	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 $\left[\frac{1,983 + 1,891}{2} \right] \times 22 = 42,61\%$		

Tỷ lệ hao mòn của BĐS A là 42,61%.

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

Cần xác định tỷ lệ hao mòn theo phương pháp tuổi đời của một công trình có các thông tin sau:

Tuổi đời hiệu quả: 10 năm.

Tuổi đời kinh tế còn lại: 40 năm.

Lời giải: Tuổi đời kinh tế của công trình là 10 năm + 40 năm = 50 năm

$$\text{Tỷ lệ hao mòn là: } \frac{\text{Tuổi đời hiệu quả}}{\text{Tuổi đời kinh tế}} \times 100 = \frac{10}{50} \times 100 = 20\%.$$

Ví dụ 3: Xác định mức độ hao mòn do lạc hậu về chức năng.

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 sửa chữa, khắc phục như sau:

Khoản mục	Chi phí
Thay thế hệ thống đun củi bằng bếp gaz	20.000.000đ
Thay thế bình đun nước nóng 20 lít	8.000.000 đ
Di dời tường ngăn, sửa lại phòng ăn	32.000.000đ
Tổng chi phí	<u>60.000.000đ</u>
Trừ đi	
Chi phí phát sinh nếu thiết kế đúng ngay từ khi công trình mới xây dựng	30.000.000đ
Mức độ hao mòn do lạc hậu về chức năng	30.000.000đ

3. Phương pháp xác định tỷ lệ hao mòn đối với máy, thiết bị

Ví dụ 1: Cần xác định tỷ lệ hao mòn của loại cần cầu 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 cần thẩm định giá).

Lời giải:

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

Ví dụ 2: Cần xác định tỷ lệ hao mòn của một ô tô tải nhẹ hiệu TOYOTA HI-AX 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
1	Động cơ	20%	55%	11,0%
2	Khung gầm	15%	15%	22,5%
3	Hệ thống điện	5%	20%	10%
4	Hệ thống khác	5%	10%	5%

Lời giải:

Tỷ lệ hao mòn của xe TOYOTA HI-AX là:

$$(20\% \times 55\%) + (15\% \times 15\%) + (5\% \times 20\%) + (5\% \times 10\%) = 48,5\%$$

Phụ lục số 02

VÍ DỤ VỀ PHƯƠNG PHÁP CHI PHÍ

(Các số liệu nêu trong ví dụ mang tính chất minh họa)

(kèm theo Tiêu chuẩn số 08 - TĐGVN 08)

Ví dụ 1:

Cần ước tính giá trị thị trường một bất động sản có các đặc điểm: diện tích thửa đất: 100 m² (4m x 25 m), diện tích sàn xây dựng: 150 m²; nhà 2 tầng kết cấu khung bê tông; sàn, mái bê tông cốt thép; nền lát gạch ceramic; chất lượng nhà còn lại 80%. Đơn giá xây dựng mới nhà tương tự: 1.800.000 đ/m².

Qua điều tra thị trường, thu thập thông tin về 3 bất động sản ở khu vực lân cận vừa giao dịch thành công như sau:

- BĐS 1 có các đặc điểm: diện tích thửa đất 80m² (5m x 16m); diện tích sàn xây dựng 120 m²; nhà 2 tầng kết cấu khung bê tông, sàn, mái bê tông cốt thép, nền lát gạch ceramic; chất lượng nhà còn lại 90%; vừa bán được với giá 614.400.000đ. Đơn giá xây dựng mới nhà tương tự: 1.800.000 đ/m².

- BĐS 2 có các đặc điểm: diện tích thửa đất: 60m² (3m x 20m); diện tích sàn xây dựng 180m²; nhà 3 tầng kết cấu khung, sàn bê tông cốt thép, mái ngói, tường gạch, tầng trệt lát gạch granite, lầu 1 lát gạch ceramic; chất lượng nhà còn lại

85% vừa được bán với giá 591.000.000đ.

Đơn giá xây dựng mới nhà tương tự: 2.000.000đ/m².

- BĐS 3 có các đặc điểm: diện tích thửa đất 150m² (5m x 30 m); diện tích sàn xây dựng 200m²; nhà 2 tầng kết cấu khung sàn bê tông cốt thép, tường gạch, mái ngói, toàn bộ nền lát gạch granite, cầu thang gỗ; chất lượng nhà còn lại 95%, vừa được bán với giá 1.142.200.000đ. Đơn giá xây dựng mới nhà tương tự: 2.200.000đ/m².

Cũng qua điều tra thị trường, thu thập được tương quan giá đất trên thị trường theo các yếu tố chiều rộng, chiều dài và diện tích đất như sau:

- Chiều rộng:

Từ 3m đến 3,8m: 95%

Từ trên 3,8m đến dưới 4m: 100%

Từ 4m - 6m trở lên: 105%

- Chiều dài:

Từ 25m trở xuống: 100%

Từ trên 25m đến 50m: 96,71%

- Quy mô diện tích:

Từ 60m² đến 100m²: 100%

Từ trên 100m ² đến 200m ² : 95%	- Giá trị phần đất của BĐS 2
Lời giải:	591.000.000đ - 306.000.000đ =
1. Xác định giá trị đất tài sản thẩm định giá	285.000.000đ
1.1. Phân tích giá bán BĐS 1	- Đơn giá đất của BĐS 2
- Giá trị phần xây dựng của BĐS 1	285.000.000đ/60m ² = 4.750.000đ/m ²
1.8000.000đ/m ² x 90% x 120m ² =	1.3. Phân tích giá bán BĐS 3
194.400.000đ	- Giá trị phần xây dựng của BĐS 3
- Giá trị đất của BĐS 1	2.200.000đ/m ² x 95% x 200m ²
614.400.000đ - 194.400.000đ =	418.000.000đ
420.000.000đ	- Giá trị đất của BĐS 3
- Đơn giá đất của BĐS 1	1.142.200.000đ - 418.000.000đ
420.000.000đ/80m ² = 5.250.000đ/m ²	724.200.000đ
1.2. Phân tích giá bán BĐS 2	- Đơn giá đất của BĐS 3
- Giá trị phần xây dựng của BĐS 2	24.200.000đ/150m ² = 4.828.000đ/m ²
2.000.000đ/m ² x 85% x 180m ² =	1.4. So sánh bất động sản thẩm định giá và các bất động sản so sánh
306.000.000đ	

Yếu tố so sánh	BDS cần thẩm định giá	BDS 1	BDS 2	BDS3
Diện tích đất	100m ²	80m ²	60m ²	150m ²
Chiều rộng	4m	5m	3m	5m
Chiều dài	25m	16m	20m	30m
Đơn giá đất	Cần xác định	5,25 triệu đ	4,75 triệu đ	4,828 triệu đ

Qua so sánh cho thấy các bất động sản trên cùng nằm trong khu vực gần cận với bất động sản thẩm định giá; theo tương quan giá đất trên thị trường:

- Bất động sản thẩm định giá kém thuận lợi hơn bất động sản 1 về chiều rộng 4,76% (100% - 100%/105%).

- Bất động sản thẩm định giá thuận lợi hơn bất động sản 2 về chiều rộng 5,26% (100%/95% - 100%).

- Bất động sản thẩm định giá kém thuận lợi hơn bất động sản 3 về chiều rộng 4,76% (100% - 100%/105%); nhưng thuận lợi hơn về chiều dài 3,41% (100%/96,71% - 100%) và về quy mô diện tích 5,26% (100%/95% - 100%).

Từ các so sánh trên thực hiện điều chỉnh đơn giá đất các bất động sản so sánh.

Yếu tố so sánh	BDS 1	BDS 2	BDS 3
Đơn giá đất	5,25 triệu đ/m ²	4,75 triệu đ/m ²	4,828 triệu đ/m ²
Chiều rộng	- 4,76 %	+ 5,26 %	- 4,76 %
Chiều dài	0	0	+ 3,41%
Quy mô diện tích	0	0	+ 5,26%
Tổng % điều chỉnh	- 4,76%	+ 5,26%	+ 3,91%
Đơn giá đất sau điều chỉnh (mức giá chỉ dẫn)	5 triệu đ/m ²	5 triệu đ/m ²	5,016 triệu đ/m ²

Đơn giá đất điều chỉnh bình quân của các bất động sản trên là 5,005 trđ/m². Từ đó có thể ước tính đơn giá đất của bất động sản thẩm định giá khoảng 5,0 trđ/m².

1.5. Giá đất bất động sản cần thẩm định giá

$$5.000.000 \text{ đ/m}^2 \times 100\text{m}^2 = 500.000.000 \text{ đ}$$

2. Giá trị tài sản trên đất:

$$1.800.000 \text{ đ/m}^2 \times 0,80 \times 150\text{m}^2 = 216.000.000 \text{ đ}$$

3. Giá trị thị trường bất động sản cần thẩm định giá:

$$500.000.000 \text{ đ} + 216.000.000 \text{ đ} = 716.000.000 \text{ đ}$$

Ví dụ 2: 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 60m³/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:

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%)	Giá vốn nhập: 516.000.000 đ
	Trong đó: Giá nhập CIF:	310.000 USD x 16.500đ/USD = 511.000.000 đ
	Chi phí vận chuyển:	5.000.000đ
2	Chi phí trực tiếp (sản xuất, chế tạo phần thiết bị trong nước), trong đó:	800.000.000đ
	- Chi phí nguyên, nhiên, vật liệu	370.000.000đ
	- Chi phí máy, thiết bị	220.000.000đ
	- Chi phí nhân công	310.000.000đ
3	Chi phí quản lý phân xưởng	120.000.000đ
4	Chi phí quản lý xí nghiệp	130.000.000đ
5	Giá thành sản xuất (1 + 2 + 3 + 4)	1.566.000.000đ
6	Lợi nhuận (10% giá thành)	156.000.000đ
7	Chi phí lắp đặt	23.000.000đ
8	Giá bán tại nhà máy	1.745.000.000đ

2. Ước tính khấu hao tích lũy thiết bị do công ty X sử dụng:

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

3. Giá trị của trạm trộn bê tông:

$$1.745.000.000đ \times (100\% - 20\%) = 1.396.000.000đ$$

Giá trị của trạm trộn bê tông là 1.400.000.000đ (một tỷ bốn trăm triệu đồng).

HỆ THỐNG TIÊU CHUẨN THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

Tiêu chuẩn số 09

Phương pháp thu nhập

(Ký hiệu: TĐGVN 09)

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

QUY ĐỊNH CHUNG

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

02. Phạm vi áp dụng: Doanh nghiệp thẩm định giá và thẩm định viên về giá phải tuân thủ những quy định của tiêu chuẩn này trong quá trình thẩm định giá tài sản.

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

03. Các thuật ngữ trong tiêu chuẩn này được hiểu như sau:

Phương pháp thu nhập: là phương pháp thẩm định giá dựa trên cơ sở chuyển đổi các dòng thu nhập ròng trong tương lai có thể nhận được từ việc khai thác tài sản thành giá trị hiện tại của tài sản (quá trình chuyển đổi này còn được gọi là quá

trình vốn hóa thu nhập) để ước tính giá trị thị trường của tài sản cần thẩm định giá.

Tỷ suất vốn hóa là một phân số dùng để diễn tả mối quan hệ giữa thu nhập và giá trị của tài sản. Đó là tỷ suất lợi tức mong đợi trong 01 năm hoạt động trên tổng giá trị tài sản và dùng để chuyển đổi thu nhập ròng thành giá trị tài sản.

Hệ số vốn hóa là nghịch đảo của tỷ suất vốn hóa.

Tỷ suất chiết khấu là một phân số dùng để chuyển đổi dòng thu nhập dự tính trong tương lai thành giá trị hiện tại của tài sản. Tỷ suất chiết khấu có thể là: tỷ suất vốn hóa, tỷ suất lãi vay trong kỳ đầu tư, tỷ suất thu hồi vốn (tỷ suất hoàn vốn nội bộ) hoặc tỷ suất thuế thực.

Tỷ suất thu hồi vốn (tỷ suất hoàn vốn nội bộ): là tỷ suất chiết khấu mà khi chiết khấu với tỷ suất này hiện giá của thu nhập tương lai bằng chi phí đầu tư ban đầu ($NPV = 0$).

Tỷ suất thuế thực là tỷ lệ phần trăm mức thuế thực tính trên tài sản so với giá thị trường của chính tài sản đó.

Giá trị tài sản thu hồi (giá trị tài sản thanh lý, giá trị tài sản cuối kỳ đầu tư): là tổng số tiền mà nhà đầu tư nhận được vào cuối kỳ đầu tư. Giá trị tài sản thu hồi được ước tính bằng cách sử dụng tỷ suất vốn hóa thích hợp nhằm chuyển đổi mức giá mua/bán tài sản mong đợi (tại thời điểm cuối kỳ đầu tư) thành giá trị tại thời điểm cần thẩm định giá.

Khi thẩm định giá, thẩm định viên có thể tính hoặc không tính giá trị tài sản thu hồi tùy thuộc mục đích thẩm định giá, đặc điểm tài sản và thông tin có được.

NỘI DUNG TIÊU CHUẨN

04. Phương pháp thu nhập dựa trên giá thiết sau:

04.1. Một tài sản có giá trị vì nó tạo ra thu nhập cho người chủ sở hữu. Giữa giá trị tài sản và thu nhập từ tài sản có mối quan hệ trực tiếp. Nếu những yếu tố khác không đổi, thu nhập mang lại từ tài sản cho người chủ càng lớn thì giá trị của tài sản càng cao.

04.2. Giá trị thị trường của một tài sản bằng với giá trị hiện tại (giá trị tại thời điểm cần thẩm định giá) của các khoản thu nhập ròng có thể thu về trong tương lai từ tài sản.

05. Phương pháp thu nhập chủ yếu được áp dụng trong thẩm định giá tài sản đầu tư (bất động sản, động sản, doanh nghiệp, tài chính) mà thẩm định viên có thể dự báo được thu nhập từ tài sản trong tương lai và tính được tỷ suất chiết khấu phù hợp.

Phương pháp thu nhập được chia thành 2 phương pháp:

- Phương pháp vốn hóa trực tiếp: áp dụng đối với trường hợp thu nhập từ tài sản đầu tư qua các năm không thay đổi và số năm đầu tư là vô hạn.

- Phương pháp dòng tiền chiết khấu: áp dụng đối với trường hợp thu nhập từ tài sản đầu tư qua các năm khác nhau.

Thẩm định viên về giá căn cứ vào loại hình tài sản (mang lại thu nhập), khả năng thu thập thông tin của các tài sản so sánh trên thị trường để quyết định áp dụng phương pháp thẩm định giá thích hợp.

06. Ước tính tỷ suất vốn hóa, tỷ suất chiết khấu:

Việc ước tính tỷ suất vốn hóa, tỷ suất chiết khấu tùy theo đặc điểm cụ thể của tài sản và dữ liệu thông tin trên thị trường.

Ví dụ về việc ước tính tỷ suất vốn hóa, tỷ suất chiết khấu xem phụ lục số 01 kèm theo Tiêu chuẩn này.

07. Phương pháp vốn hóa trực tiếp:

7.1. Nội dung: Vốn hóa trực tiếp là phương pháp sử dụng thu nhập để ước tính giá trị tài sản bằng cách chuyển hóa lợi tức của một năm. Việc chuyển hóa này thực hiện đơn giản bằng cách chia thu nhập cho tỷ suất vốn hóa thích hợp hay nhân với hệ số thu nhập.

7.2. Công thức:

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

hoặc: $V = I \times GI$

Trong đó: V: giá trị tài sản

I: thu nhập ròng trong một năm,

R: tỷ suất vốn hóa,

GI: hệ số thu nhập ($GI = 1/R$).

7.3. Các bước tiến hành:

Thu nhập hoạt động ròng (NOI)	=	Tổng thu nhập tiềm năng (PGI)	-	Thất thu do tài sản không được thuê hết 100% công suất và do thanh toán dây dũa	-	Chi phí vận hành, duy tu bảo dưỡng tài sản (chi phí hoạt động)
-------------------------------	---	-------------------------------	---	---	---	--

7.3.1.2. Tổng thu nhập tiềm năng (PGI)

Là toàn bộ thu nhập đối với một tài sản với tỷ lệ thuê (tỷ lệ lấp đầy) là 100% công suất thiết kế.

Thẩm định viên xác định tổng thu nhập tiềm năng từ cho thuê tài sản cần định giá thông qua điều tra từ thị trường

Bước 1: Ước tính thu nhập do tài sản mang lại. Mỗi loại thu nhập ứng với mỗi loại tỷ suất vốn hóa thích hợp.

Bước 2: Tìm tỷ suất vốn hóa hoặc hệ số thu nhập thích hợp với loại thu nhập.

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

7.3.1. Ước tính thu nhập từ tài sản:

Vốn hóa trực tiếp dựa trên thu nhập ước tính cho một năm đơn lẻ của tài sản. Thu nhập ước tính có thể là tổng thu nhập tiềm năng (PGI), tổng thu nhập thực tế (EGI), thu nhập hoạt động ròng (NOI), thu nhập từ vốn chủ sở hữu (EI), thu nhập từ vốn vay (MI), thu nhập từ đất (LI) hay thu nhập từ công trình (BI).

7.3.1.1. Xác định thu nhập ròng mang lại từ cho thuê tài sản theo công thức sau:

những tài sản cho thuê tương tự với tài sản cần định giá.

Các yếu tố xác định tài sản cho thuê tương tự:

a) Đối với bất động sản:

- Tương tự về mục đích sử dụng,
- Tương tự về hệ số sử dụng đất,

- Tương tự về tuổi đời kinh tế còn lại của công trình,

- Tương tự về tỷ lệ chi phí duy tu, bảo dưỡng.

b) Đối với máy thiết bị:

- Tương tự về loại máy, thiết bị,

- Tương tự về đặc điểm kinh tế, kỹ thuật chủ yếu,

- Tương tự về công suất, năng suất, độ chứa,

- Tương tự về mức độ hao mòn.

7.3.1.3. Thất thu do tài sản không được thuê hết 100% công suất và do thanh toán dây dũa được xác định bằng tỷ lệ trống (không có khách thuê) nhân (x) tổng thu nhập tiềm năng từ (cho thuê) tài sản.

Thẩm định viên xác định tỷ lệ trống (không có khách thuê) và do thanh toán dây dũa thông qua điều tra thị trường những bất động sản cho thuê tương tự.

7.3.1.4. Chi phí vận hành, duy tu bảo dưỡng tài sản

a) Đối với bất động sản: gồm chi phí trực tiếp và chi phí gián tiếp.

◊ Chi phí trực tiếp: là những chi phí cố định mà chủ sở hữu bất động sản phải chi trả bất kể có khách thuê hay không. Ví dụ:

- Chi phí về thuế bất động sản,

- Chi phí về bảo hiểm nhà cửa.

◊ Chi phí gián tiếp: là những chi phí phải trả lớn hoặc nhỏ tỷ lệ thuận với số lượng khách thuê bất động sản nhiều hay ít. Ví dụ:

- Chi phí quản lý,

- Chi phí mua ngoài: điện, nước, gas, dọn vệ sinh,

- Chi phí sưởi ấm, điều hòa nhiệt độ,

- Dọn vệ sinh, duy tu,

- Chi phí tân trang.

b) Đối với máy, thiết bị: là các chi phí duy tu, bảo dưỡng định kỳ máy, thiết bị theo thỏa thuận giữa bên cho thuê và bên thuê nhằm bảo đảm máy, thiết bị có thể hoạt động bình thường.

Ví dụ về phương pháp xác định thu nhập ròng mang lại (từ cho thuê) tài sản tại phụ lục số 1 của tiêu chuẩn này.

7.3.2. Xác định tỷ suất vốn hóa và hệ số nhân thu nhập

Tỷ suất vốn hóa thu nhập và hệ số nhân thu nhập phản ánh mối quan hệ giữa thu nhập và giá trị được rút ra từ dữ liệu thị trường. Điểm cơ bản là các tài sản sử dụng phải tương đồng về rủi ro, thu nhập, chi phí, đặc điểm vật chất và vị trí với tài sản thẩm định giá.

Có 03 phương pháp chủ yếu xác định tỷ suất vốn hóa

Phương pháp 1: tỷ suất vốn hóa xác định theo công thức sau:

$$\text{Tỷ suất vốn hóa} = \text{Tỷ suất lợi nhuận của nhà đầu tư không rủi ro} + \text{Phụ phí rủi ro}$$

Trong đó:

- Tỷ suất lợi nhuận của nhà đầu tư không rủi ro tính bằng lãi suất Trái phiếu Chính phủ kỳ hạn 10 năm.

- Phụ phí rủi ro: bao gồm rủi ro kinh doanh, rủi ro tài chính và rủi ro thanh khoản.

Khi xác định tỷ lệ rủi ro dự kiến, thẩm định viên về giá phải nghiên cứu kỹ đặc điểm đối với từng vùng, từng cơ sở kinh tế của địa phương, đặc điểm của bất động sản và khả năng ổn định của người thuê.

Phương pháp 2 (phương pháp đầu tư): xác định tỷ suất vốn hóa căn cứ vào bình quân gia quyền của tỷ suất thu hồi vốn và lãi suất kỳ vọng của nhà đầu tư, trong đó quyền số là tỷ trọng vốn huy động từ các nguồn khác nhau đầu tư vào tài sản, theo công thức sau:

$$M \times R_m + (1 - M) \times R_e = R_0$$

Trong đó:

R_0 : tỷ suất vốn hóa,

M : tỷ trọng vốn vay ngân hàng trong tổng số vốn đầu tư vào tài sản,

$(1-M)$: tỷ trọng vốn huy động từ cổ đông trong tổng số vốn đầu tư vào tài sản,

R_m : tỷ suất thu hồi vốn,

R_e : lãi suất kỳ vọng của nhà đầu tư.

Phương pháp 3 (phương pháp so sánh): tỷ suất vốn hóa áp dụng cho tài sản cần thẩm định giá xác định bằng cách so sánh, rút ra từ những tỷ suất vốn hóa của các tài sản tương tự trên thị trường. Tỷ suất vốn hóa của các tài sản này được tính bằng cách lấy thu nhập ròng từ kinh doanh tài sản chia cho giá bán.

Ví dụ về các phương pháp xác định tỷ suất vốn hóa tại phụ lục số 1 của tiêu chuẩn này.

08. Phương pháp dòng tiền chiết khấu (DCF)

8.1. Nội dung: Phương pháp dòng tiền chiết khấu là phương pháp ước tính giá trị của tài sản bằng cách chiết khấu tất cả các khoản thu, chi của dòng tiền dự kiến phát sinh trong tương lai về thời điểm hiện tại, có tính đến yếu tố lạm phát và không ổn định của thu nhập.

8.2. Công thức

- Trường hợp dòng tiền không đều

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

Trong đó: V : Giá trị thị trường của tài sản,

CF_t : Thu nhập năm thứ t ,

V_n : Giá trị thu hồi của tài sản vào năm thứ n ,

n : Thời gian nắm giữ tài sản,

r : tỷ suất chiết khấu.

- Trường hợp dòng tiền đều

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

8.3. Các bước tiến hành

Bước 1: Ước tính doanh thu từ việc khai thác tài sản.

Bước 2: Ước tính chi phí liên quan đến việc khai thác tài sản.

Bước 3: Ước tính thu nhập ròng hay dòng tiền từ doanh thu và chi phí.

Bước 2: Ước tính giá trị thu hồi của tài sản vào cuối kỳ.

Bước 3: Ước tính tỷ suất vốn hóa thích hợp.

Bước 4: Xác định giá trị tài sản bằng công thức nêu trên.

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.

Phụ lục số 01

VÍ DỤ VỀ XÁC ĐỊNH TỶ SUẤT CHIẾT KHẤU, TỶ SUẤT VỐN HÓA

(Các số liệu nêu trong ví dụ mang tính chất minh họa)

(kèm theo Tiêu chuẩn số 09 - TĐGVN 09)

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

Ví dụ:

Một chung cư gồm có:

- 10 đơn nguyên, mỗi đơn nguyên có 01 phòng ngủ, được cho thuê với giá 3.200.000 đ/tháng/đơn nguyên;
- 10 đơn nguyên, mỗi đơn nguyên có 02 phòng ngủ, được cho thuê với giá 4.800.000đ/tháng/đơn nguyên.
- Tổng thu nhập tiềm năng từ chung cư đó là:

Đơn nguyên một phòng ngủ $10 \times 3.200.000 \text{ đ} \times 12 \text{ tháng} = 384.000.000,0 \text{ đ}$ Đơn nguyên hai phòng ngủ $10 \times 4.800.000 \text{ đ} \times 12 \text{ tháng} = 576.000.000,0 \text{ đ}$ Tổng thu nhập tiềm năng từ cho thuê $= 960.000.000,0 \text{ đ}$

- Xác định tỷ lệ tổn thất do phòng trống và khách thuê nợ dây dụa:

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

Chung cư	Số đơn nguyên	Số đơn nguyên có khách thuê	Số đơn nguyên bỏ trống	Tỷ lệ trống (%)
A	28	26	2	7,1
B	44	41	3	6,8
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 dây dụa là 1,0%

Do đó tổng thu nhập thực tế từ chung cư cần định giá là:

$960.000.000 \text{ đ} - (960.000.000 \times 10\%) = 864.000.000,0 \text{ đ}$

- Xác định chi phí duy tu 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	Chi phí	Tổng thu nhập thực tế	Tỷ lệ (%)
A	319.000.000	912.000.000	35,0
B	412.000.000	1.190.000	34,6
C	336.000.000	933.300.000	36,0
Chi phí duy tu bảo dưỡng chung cư cần định giá	864.000.000 đ x 0,35 = 302.000.000 đ		

Thu nhập ròng từ cho thuê chung cư là:

$$864.000.000,0 \text{ đ} - 302.000.000 \text{ đ} = 562.000.000 \text{ đ}$$

2. Xác định tỷ suất chiết khấu

Phương pháp 1: Tính tổng các yếu tố cấu thành tỷ suất chiết khấu

Tỷ suất chiết khấu gồm các yếu tố cấu thành sau đây:

- Tỷ lệ an toàn: là tỷ suất lợi nhuận thu được từ các khoản đầu tư không rủi ro, được tính bằng lãi suất trả trước của Trái phiếu Chính phủ kỳ hạn từ 10 năm trở lên ở thời điểm gần nhất với thời điểm thẩm định giá.

- Phụ phí rủi ro: bao gồm rủi ro kinh doanh, rủi ro tài chính và rủi ro thanh khoản.

Khi xác định tỷ lệ rủi ro dự kiến, thẩm định viên về giá phải nghiên cứu kỹ đặc điểm đối với từng vùng, từng cơ sở kinh tế của địa phương, đặc điểm của bất động sản và khả năng khách thuê ổn định.

Phương pháp 2: Phương pháp đầu tư

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

Ví dụ 1: Giả sử cần đầu tư vào một bất động sản trị giá 1.000 triệu đồng. Trong đó 66% tổng giá trị bất động sản là từ vốn vay ngân hàng với tỷ suất thu hồi vốn 5%/năm; 34% tổng giá trị bất động sản là từ vốn do nhà đầu tư bỏ ra với lãi suất kỳ vọng của nhà đầu tư là 8%/năm. Tính tỷ suất chiết khấu năm.

Lời giải:

Xác định tỷ suất chiết khấu như sau:

- Chi phí tiền vay ngân hàng:

$$660 \text{ triệu đồng} \times 5\%/\text{năm} = 33 \text{ triệu đồng}$$

- Thu nhập từ vốn tự có:

$$340 \text{ triệu đồng} \times 8\%/\text{năm} = 27,2 \text{ triệu đồng}$$

Như vậy, chi phí cho số vốn 1.000 triệu đồng để đầu tư vào bất động sản là:

$$33 \text{ triệu đồng} + 27,2 \text{ triệu đồng} = 60,2 \text{ triệu đồng}$$

- Tỷ suất chiết khấu năm:

$$60,2/1.000 = 0,0602 \text{ hay } 6,02\%$$

Ví dụ 2: Một doanh nghiệp cần đầu tư vào một bất động sản trị giá 10.000 triệu đồng. Giả sử thế chấp lần đầu 50% giá trị bất động sản với lãi suất 4,5%/năm; thế chấp lần hai 25% giá trị bất động sản với lãi suất 7%/năm; vốn tự có của doanh nghiệp chiếm 25% giá trị bất động sản với tỷ suất hoàn vốn 10%. Tính tỷ suất chiết khấu năm.

Lời giải:

- Thế chấp lần đầu: 5.000 triệu đồng: $50\% \times 4,5\% = 2,25\%$

- Thế chấp lần hai: 2.500 triệu đồng: $25\% \times 7\% = 1,75\%$

- Vốn tự có: 2.500 triệu đồng: $25\% \times 10\% = 2,50\%$

Tỷ suất chiết khấu năm: $2,25\% + 1,75\% + 2,50\% = 6,5\%$

Phương pháp 3: Phương pháp so sánh

Ví dụ: cần xác định tỷ suất chiết khấu để ước tính giá trị của bất động sản A. Kết quả điều tra thị trường cho thấy có 03 giao dịch thành công của bất động sản B, C và D tương tự với bất động sản A như sau:

Giao dịch thành công	Thu nhập ròng sau thuế và khấu hao (triệu đồng)	Giá bán (triệu đồng)	Tỷ suất vốn hóa (%)
B	1.400	10.000	14,0
C	1.260	8.8700	14,21
D	1.600	11.500	13,91

Tỷ suất chiết khấu dùng để ước tính giá trị của bất động sản A là:

$$(0.14 + 0.1421 + 0.1391) : 3 = 0.1404 \text{ (làm tròn 14,0\%)}$$

Nếu thu nhập ròng sau thuế và khấu hao của bất động sản A là 2.000 triệu đồng thì giá trị của bất động sản A là 14.281 triệu đồng.

2. Xác định tỷ suất hoàn vốn nội bộ (IRR) là tỷ suất chiết khấu r mà tại đó giá trị hiện tại của các dòng tiền thu nhập tương lai của một dự án đầu tư bằng giá trị hiện tại của các dòng tiền chi phí tương lai của dự án đầu tư đó. Nói cách khác, với tỷ suất chiết khấu đó thì $NPV = 0$.

- Có thể tìm IRR bằng phương pháp thử - sai:

+ Chọn ngẫu nhiên r_1 sao cho $NPV_1 > 0$

+ Chọn ngẫu nhiên r_2 sao cho $NPV_2 < 0$

Giá trị NPV_1 và NPV_2 càng gần giá trị 0 thì độ chính xác của IRR càng cao.

- hoặc có thể tìm IRR theo công thức:

$$IRR = r_1 + \frac{NPV_1(r_2 - r_1)}{|NPV_1| + |NPV_2|} \quad (1)$$

Phép tính tỷ suất hoàn vốn được sử dụng để tìm tỷ suất vốn hóa của các tài sản tương tự trên thị trường.

Ví dụ: một cửa hàng thương mại được mua với giá 196.476.273,0đ. Trong 3 năm đầu đã mang lại lợi tức lần lượt là 50.000.000đ, 52.000.000đ, 51.000.000đ, và dự kiến lợi tức trong 2 năm tiếp theo là 53.000.000đ, 54.000.000đ. Hãy tính tỷ suất hoàn vốn nội bộ.

Lời giải: dãy dòng tiền thu nhập qua các năm như sau:

Năm	Thu nhập
0	- 196.476.273 đ
1	50.000.000 đ
2	52.000.000 đ
3	51.000.000 đ
4	53.000.000 đ
5	54.000.000 đ

Với $r_1 = 9\%$; NPV = + 7.186836

Với $r_2 = 11\%$; NPV = - 4.977.009

Áp dụng công thức (1) nêu trên, tính ra r khoảng 10%.

3. Xác định tỷ suất thu hồi vốn: là phần thu nhập từ đầu tư phát sinh trong khoảng thời gian kinh tế của tài sản trên đất.

Ví dụ: Tổng số vốn phải thu hồi là 100%. Thời gian kinh tế còn lại của tòa nhà là 50 năm. Tính tỷ suất thu hồi vốn hàng năm.

Cách tính tỷ suất thu hồi vốn như sau:

Tỷ suất thu hồi vốn = $(100/100) : 50 = 2\%/năm$

4. Xác định tỷ suất thuế thực (được tính khi định giá cho các mục đích để thu thuế bất động sản): là tỷ lệ phần trăm mức thuế thực đánh vào bất động sản so với giá thị trường của chính bất động sản đó; được tính bằng cách nhân tỷ số định giá (tỷ số chênh lệch giữa giá ước tính được trong định giá so với giá thị trường) với mức thuế suất theo quy định của Nhà nước tại mỗi thời kỳ.

Ví dụ: Một bất động sản được định giá để tính thuế bằng 60% giá thị trường của bất động sản đó. Mức thuế suất hiện hành là 2% giá trị bất động sản.

Tỷ suất thuế thực là: $0,6 \times 0,02 = 0,012$ hay 1,2%/năm.

Phụ lục số 02

VÍ DỤ VỀ PHƯƠNG PHÁP THU NHẬP

(Các số liệu nêu trong ví dụ mang tính chất minh họa)

(kèm theo Tiêu chuẩn số 09 - TĐGVN 09)

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 360.000.000đ/năm, chi phí tu bổ, sửa chữa hàng năm 10.000.000đ, thuế 98.000.000đ, tỷ suất vốn hóa qua điều tra thị trường cho thấy lãi suất 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:

$$360.000.000đ - 10.000.000đ - 98.000.000đ = 252.000.000đ$$

$$\text{Giá trị thị trường của căn nhà: } \frac{252.000.000}{12\%}$$

$$= 2.100.000.000 đ$$

2. Phương pháp dòng tiền chiết khấu (DCF)

Ví dụ 1: Cần thẩm định giá trị thị trường một hợp đồng cho thuê tài sản, thu tiền mỗi năm một lần vào cuối năm với các thông tin sau:

Thời hạn cho thuê: 5 năm,

Thu nhập cho thuê là 252 triệu đồng/năm,

Tỷ suất chiết khấu là 10% /năm,

Lời giải:

Giá trị thị trường của hợp đồng là:

$$252.000.000đ \times \sum_{t=1}^5 \frac{1}{(1+0,1)^t} = 252.000.000 đ \times 3,7907868$$

$$= 955.278.273 \text{ đồng.}$$

(Chín trăm năm lăm triệu đồng, làm tròn)

Ví dụ 2: Cần thẩm định giá một cửa hàng thương mại có diện tích sàn xây dựng 2.000m², diện tích có thể cho thuê 80% diện tích sàn xây dựng. Giá cho thuê 1.100.000đ/m²/tháng (đã có thuế). Chi phí khấu hao, tu sửa, bảo dưỡng 3 tỷ đ/năm, chi phí quản lý điều hành 1 tỷ đ, thuế giá trị gia tăng 10%, thuế thu nhập 28% lợi tức trước thuế. 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 tỷ suất các loại thuế không đổi. Tỷ suất vốn hóa 12%. Tiền thu về được tính vào cuối mỗi năm.

Lời giải:

1. Tính thu nhập ròng hiện nay:

1.1. Doanh thu hiện nay:

$$1.100.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 20000\text{m}^2 \times 80\% \times 12 \text{ tháng} = 21.120.000.000\text{đ}$$

1.2. Thuế GTGT:

$$\frac{21.120.000.000\text{đ} \times 10\%}{1,1} = 1.920.000.000\text{đ}$$

1.3. Thu nhập trước thuế hàng năm:

$$21.120.000.000\text{đ} - 3.000.000.000\text{đ} - 1.000.000.000\text{đ} - 1.920.000.000\text{đ} \\ = 15.200.000.000\text{đ}$$

Thu nhập ròng hàng năm hiện nay:

$$15.200.000.000\text{đ} \times (1 - 28\%) = 10.944.000.000\text{đ}$$

2. Tính thu nhập ròng vào thời kỳ sau khi kết thúc hợp đồng cho thuê hiện nay

2.1. Doanh thu: $21.120.000.000\text{đ} \times (1 + 15\%) = 24.288.000.000\text{đ}$

2.2. Chi phí:

$$(3.000.000.000\text{đ} \times 1,05) + (1.000.000.000\text{đ} \times 1,1) = 4.250.000.000\text{đ}$$

2.3. Thuế GTGT:

$$\frac{24.288.000.000\text{đ} \times 10\%}{1,1} = 2.208.000.000\text{đ}$$

2.4. Thu nhập trước thuế thu nhập:

$$24.288.000.000 - 4.250.000.000đ - 2.208.000.000đ = 17.830.000.000đ$$

2.5. Thu nhập ròng:

$$17.830.000.000đ \times (1-0.28) = 12.837.600.000đ$$

3. Giá trị của cửa hàng thương mại ước tính vào năm kết thúc hợp đồng cho thuê hiện nay (cuối năm thứ tư)

$$\frac{12.837.600.000đ}{12\%} = 106.980.000.000đ$$

4. Giá trị cửa hàng thương mại

$$V = 10.944.000.000 \times \sum_{t=1}^4 \frac{1}{(1,12)^t} + \frac{106.980.000.000}{(1,12)^4}$$

$$= 10.944.000.000đ \times (3,037) + 67.987.929.600đ$$

$$= 33.240.211.800đ + 67.987.929.600đ$$

$$= 101.228.140.200 đ$$

$$= 101.200.000.000 \text{ (một trăm linh một tỷ hai trăm triệu đồng, làm tròn).}$$

HỆ THỐNG TIÊU CHUẨN THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

Tiêu chuẩn số 10

Phương pháp thặng dư

(Ký hiệu: TĐGVN 10)

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

QUY ĐỊNH CHUNG

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

02. Phạm vi áp dụng: Doanh nghiệp thẩm định giá và thẩm định viên về giá phải tuân thủ những quy định của tiêu chuẩn này trong quá trình thẩm định giá tài sản.

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

03. Các thuật ngữ trong tiêu chuẩn này được hiểu như sau:

Phương pháp thặng dư là phương pháp thẩm định giá mà giá trị thị trường của tài sản cần thẩm định giá được xác định căn cứ vào giá trị vốn hiện có bằng cách lấy giá trị ước tính của sự phát triển giá trị của tài sản (tổng doanh thu) trừ đi

tất cả các chi phí phát sinh để tạo ra sự phát triển đó.

Tổng doanh thu của dự án là doanh thu dự kiến sẽ đạt được khi hoàn thành một dự án đầu tư về bất động sản, phù hợp với quy định của pháp luật về quy hoạch sử dụng đất, đầu tư xây dựng và xu thế vận động của cung - cầu, giá cả thị trường...

Tổng chi phí đầu tư dự án là toàn bộ các chi phí cần thiết dự kiến đầu tư vào một dự án bất động sản có tiềm năng phát triển, phù hợp với quy định của pháp luật (về các định mức kinh tế - kỹ thuật, tiêu hao nguyên nhiên vật liệu và hạch toán chi phí sản xuất, đầu tư) đáp ứng được mục tiêu dự án mang lại hiệu quả cao nhất.

Giá đất của dự án là chênh lệch giữa tổng doanh thu toàn bộ dự án với chi phí đầu tư dự án được xác định theo phương pháp quy định tại Tiêu chuẩn số 08 - Phương pháp chi phí - Ban hành

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

NỘI DUNG TIÊU CHUẨN

04. Phương pháp thặng dư được áp dụng để đánh giá giá trị bất động sản có tiềm năng phát triển:

- Phương pháp có thể sử dụng cho đất trống để xây dựng hoặc đất có công trình trên đất đó có thể cải tạo hoặc phá dỡ xây dựng công trình mới trên đất.

- Phương pháp thặng dư dựa trên giả thiết là người mua có thể trả cho bất động sản phần thặng dư sau khi dùng tổng doanh thu phát triển trừ (-) đi tổng chi phí đầu tư để tạo ra doanh thu phát triển.

Công thức tính:

$$V = DT - CP$$

Trong đó: V là giá trị bất động sản cần thẩm định giá,

DT là tổng doanh thu của dự án,

CP là tổng chi phí đầu tư dự án.

05. Các bước tiến hành thẩm định giá theo phương pháp thặng dư:

Bước 1: Xác định mục tiêu kinh doanh, cách thức khai thác tốt nhất và hiệu quả nhất dự án, phù hợp với quy định pháp luật, khả thi về điều kiện tài chính và mang lại giá trị cao nhất cho dự án.

Bước 2: Ước tính tổng doanh thu phát triển của dự án, chuyển đổi tổng doanh thu đó về giá tại thời điểm cần thẩm định giá.

Bước 3: Ước tính chi phí đầu tư để tạo ra doanh thu phát triển của dự án, chuyển đổi chi phí đầu tư đó về giá tại thời điểm cần thẩm định giá.

Bước 4: Xác định giá đất căn cứ vào chênh lệch kết quả tính toán của bước 2 trừ (-) bước 3.

Khi áp dụng phương pháp này, thẩm định viên cần lưu ý các điểm sau:

- Trường hợp dự án được nghiệm thu, quyết toán làm nhiều kỳ thì cần chiết khấu doanh thu, chi phí về giá tại thời điểm cần thẩm định giá. Dự án có thể nghiệm thu, quyết toán theo số lẻ năm (ví dụ 1,5 năm (tương đương 18 tháng), 2,5 năm (tương đương 30 tháng)... khi đó thẩm định viên phải quy đổi tỷ suất chiết khấu và số kỳ đầu tư theo đơn vị tính tương ứng.

- Thời điểm nghiệm thu, quyết toán dự án vào đầu kỳ hay cuối kỳ để áp dụng công thức phù hợp.

06. Tổng doanh thu dự án: được ước tính căn cứ vào quy định của Nhà nước về quy hoạch sử dụng đất, về đầu tư xây dựng, đồng thời căn cứ vào xu thế vận động của cung cầu, giá cả thị trường.

www.ThuVienPhapLuat.com
Tel: +84-8-3845 6684
LawSoft

* Cách tính:

- Tính toán và chuyển đổi tổng doanh thu phát triển của dự án (vào thời điểm cuối mỗi năm) về thời điểm cần thẩm định giá:

$$DT = \sum_{t=1}^n \frac{DT_t}{(1+r)^t}$$

Trong đó: DT là tổng doanh thu phát triển của dự án,

DT_t là doanh thu dự tính của dự án vào năm thứ t,

n là thời gian hay dòng đời của dự án,

r là tỷ suất chiết khấu hàng năm của dự án (thông thường tính theo lãi suất vốn vay ngân hàng).

07. Tổng chi phí đầu tư để tạo ra doanh thu phát triển của dự án (vào thời điểm cuối mỗi năm): gồm toàn bộ chi phí dự tính để đầu tư xây dựng công trình được ghi trong quyết định đầu tư và là cơ sở để chủ đầu tư lập kế hoạch và quản lý vốn khi thực hiện đầu tư xây dựng công trình. Những khoản chi phí chủ yếu bao gồm:

- Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng, bao gồm: chi phí khảo sát; chi phí lập báo cáo đầu tư, lập dự án; chi phí thiết kế xây dựng; chi phí lập hồ sơ mời thầu; chi phí giám sát thi công xây dựng, giám sát lắp đặt thiết bị...

- Chi phí quản lý dự án, bao gồm: các chi phí để tổ chức thực hiện các công việc quản lý dự án từ giai đoạn chuẩn bị dự án, thực hiện dự án đến khi hoàn thành nghiệm thu bàn giao đưa công trình vào khai thác sử dụng.

- Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, tái định cư bao gồm: chi phí bồi thường nhà cửa, vật kiến trúc, cây trồng trên đất..., chi phí thực hiện tái định cư có liên quan đến bồi thường giải phóng mặt bằng của dự án; chi phí tổ chức bồi thường giải phóng mặt bằng; chi phí chi trả cho phần hạ tầng kỹ thuật đã đầu tư.

- Chi phí xây dựng công trình gồm: chi phí xây dựng các hạng mục công trình; chi phí tháo dỡ các vật kiến trúc cũ; chi phí san lấp mặt bằng xây dựng; chi phí xây dựng công trình tạm, công trình phụ trợ phục vụ thi công.

- Chi phí thiết bị gồm: chi phí mua sắm thiết bị công nghệ, chi phí đào tạo và chuyển giao công nghệ, bảo hiểm thiết bị, thuế và các loại phí liên quan.

- Chi phí khác, gồm: chi phí thẩm tra tổng mức đầu tư, chi phí bảo hiểm công trình.

- Chi phí dự phòng.

- Chi phí kinh doanh (tiếp thị, bán hàng, lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư, thuế...).

Thẩm định viên về giá phải tuân thủ quy định hiện hành của cơ quan có thẩm

quyền về các phương pháp xác định tổng chi phí đầu tư dự án, các định mức kinh tế, kỹ thuật (nguyên, nhiên vật liệu, nhân công...), đơn giá; trên cơ sở so sánh với mặt bằng giá thị trường (nguyên, nhiên vật liệu, đơn giá tiền công...) tại thời điểm thẩm định giá và những nội dung liên quan quy định tại Tiêu chuẩn số 08 Phương pháp chi phí, ban hành kèm theo Quyết định số 129/2008/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2008 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

*** Cách tính:**

Tính toán và chuyển đổi tổng chi phí đầu tư (vào thời điểm cuối mỗi năm) để tạo ra doanh thu phát triển của dự án về giá tại thời điểm cần thẩm định giá:

$$CP = \sum_{t=1}^n \frac{CP_t}{(1+r)^t}$$

Trong đó:

CP là hiện giá tổng chi phí đầu tư dự án

CP_t là chi phí ước tính năm t

n là thời gian hay dòng đời của dự án,

r là tỷ suất chiết khấu hàng năm của dự án (thông thường tính theo lãi suất vốn vay ngân hàng).

Ví dụ về phương pháp thặng dư tại phụ lục số 01 kèm theo Tiêu chuẩn này.

9604989

Phụ lục số 01

VÍ DỤ VỀ ÁP DỤNG PHƯƠNG PHÁP THẶNG DƯ

(Các số liệu nêu trong ví dụ mang tính chất minh họa)

(kèm theo Tiêu chuẩn số 10 - TĐGVN 10)

Ví dụ 1:

Cần thẩm định giá một khu đất có diện tích 15.000m², ở Quận X của một thành phố thuộc đô thị loại II, trước đây được dùng vào mục đích sản xuất công nghiệp, nay được phép chuyển mục đích sử dụng sang xây dựng nhà ở để bán. Hiện tại trên khu đất có nhà xưởng sản xuất diện tích 7.000m² (nhà trệt, tường gạch, vì kèo thép, mái tôn, nền láng xi măng); các chuyên gia đánh giá chất lượng còn lại 30%.

Theo quy định của Luật xây dựng, tỷ lệ diện tích đất sử dụng đối với dự án này để xây dựng nhà ở tối đa là 60%, tương đương tổng diện tích sàn xây dựng là 9.000 m²; trong đó 60% diện tích đất (5.400 m²) để xây dựng chung cư cao 16 tầng; 40% diện tích đất còn lại (3.600 m²) để xây dựng nhà ở liền kề (chia thành 36 lô, mỗi lô có diện tích 100 m²).

Giả định dự án sẽ hoàn thành trong thời hạn một năm và nhà đầu tư chỉ phải bồi thường phần giá trị nhà xưởng cho doanh nghiệp bị thu hồi đất.

Căn cứ vào quy hoạch, thiết kế chi tiết của dự án và các dữ liệu do nhà đầu tư cung cấp; qua việc khảo sát phân tích

thị trường bất động sản, thị trường xây dựng, cơ quan định giá đất thu thập được các thông tin sau:

- Đơn giá xây dựng mới nhà xưởng có kết cấu tương tự 1.000.000đ/m².

- Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng bình quân 1.000.000 đ/m²

- Chi phí thiết kế, quy hoạch dự án 1.000 triệu đồng.

- Chi phí xây dựng nhà chung cư bình quân 3.500.000đ/m².

- Chi phí xây dựng bể nước, trạm bơm nước và máy phát điện dự phòng phục vụ cho tòa nhà chung cư là 1.100 triệu đồng.

- Chi phí phá dỡ nhà xưởng cũ 120 triệu đồng, phế liệu thu hồi được bằng 25% giá trị còn lại của nhà xưởng.

- Nhà đầu tư phải vay ngân hàng 55% chi phí xây dựng với lãi suất 17%/năm.

- Chi phí quảng cáo và bán nhà bằng 1,5% doanh thu.

- Chi phí quản lý dự án bằng 7% tổng chi phí của dự án.

- Lợi nhuận của nhà đầu tư 20% tổng doanh thu của dự án.

- Giá bán căn hộ chung cư bình quân 8,5 triệu đ/m², tổng diện tích các căn hộ chiếm 80% tổng diện tích sàn xây dựng nhà chung cư; Đất phân lô dự kiến bán được 23 triệu đ/m². Giá trên chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng.

Áp dụng phương pháp thặng dư để định giá khu đất này như sau:

Bước 1: Xác định mục đích sử dụng tốt nhất và có hiệu quả nhất của khu đất dùng cho mục đích đất ở; trong đó cơ cấu hợp lý nhất là dành khoảng 60% diện tích đất có khả năng xây dựng để xây dựng chung cư cao tầng và khoảng 40% diện tích đất còn lại để phân lô bán nền.

Bước 2: Ước tính tổng doanh thu

- Doanh thu từ việc bán các căn hộ chung cư:

$$((5.400\text{m}^2 \times 16 \text{ tầng}) \times 80\%) \times 8,5 \text{ tr.đ/m}^2 = 587.520 \text{ tr.đ}$$

- Doanh thu từ diện tích đất phân lô bán nền:

$$3.600 \text{ m}^2 \times 23 \text{ tr.đ/m}^2 = 82.800 \text{ tr.đ}$$

Tổng doanh thu dự kiến:

$$587.520 \text{ tr.đ} + 82.800 \text{ tr.đ} = 670.320 \text{ tr.đ}$$

Bước 3: Ước tính tổng chi phí

- Chi phí đầu tư hạ tầng

$$15.000\text{m}^2 \times 1 \text{ tr.đ/m}^2 = 15.000 \text{ tr.đ}$$

- Chi phí thiết kế, quy hoạch = 1.000 tr.đ

- Chi phí xây dựng chung cư

$$(5.400\text{m}^2/\text{tầng} \times 16 \text{ tầng}) \times 3,5 \text{ tr.đ/m}^2 = 302.400 \text{ tr.đ}$$

- Chi phí xây dựng bể nước, trạm bơm nước và máy phát điện dự phòng phục vụ cho tòa nhà chung cư = 1.100 tr.đ

- Chi phí dỡ nhà xưởng cũ = 120 tr.đ

- Chi phí bồi thường nhà xưởng

$$(7.000 \text{ m}^2 \times 1 \text{ tr.đ/m}^2) \times 30\% = 2.100 \text{ tr.đ}$$

- Trừ đi giá trị phế liệu thu hồi

$$2.100 \text{ tr.đ} \times 25\% = - 525 \text{ tr.đ}$$

- Chi phí quảng cáo bán hàng

$$1,5\% \times 670.320 \text{ tr.đ} = 10.054,8 \text{ tr.đ}$$

Tổng chi phí xây dựng trực tiếp:

$$331.249,8 \text{ tr.đ}$$

- Trả lãi tiền vay ngân hàng

$$(55\% \times 331.249,8 \text{ tr.đ}) \times 17\% = 3.097,2 \text{ tr.đ}$$

- Chi phí quản lý

$$7\% \times 331.249,8 \text{ tr.đ} = 23.187,5 \text{ tr.đ}$$

- Lợi nhuận của nhà đầu tư:

$$670.320 \text{ tr.đ} \times 20\% = 134.064 \text{ tr.đ}$$

Tổng chi phí và lợi nhuận 491.598,5 tr.đ

Bước 4: Xác định giá đất

Giá trị ước tính của khu đất

$$670.320 \text{ tr.đ} - 491.598,5 \text{ tr.đ} =$$

$$178.721,5 \text{ tr.đ}$$

Kết luận giá trị của khu đất nêu trên là 179 tỷ đồng (làm tròn) hoặc 20 triệu đ/m².

Ví dụ 2: Năm 2008, UBND TP S có dự kiến giao một khu đất có diện tích 10.000 m² cho một công ty Y để đầu tư xây dựng một khu chung cư bán. Hiện tại lô đất này đã giải tỏa đền bù, có một nhà xưởng sản xuất diện tích là 2.000m² (nhà trệt, tường gạch, vì kèo thép, mái tôn, nền láng xi măng), và được đánh giá lại bằng 30% giá trị còn lại của ngôi nhà.

Theo quy định về xây dựng, đối với dự án này, tỷ lệ diện tích đất sử dụng để xây dựng nhà ở tối đa là 60% tổng diện tích đất xây dựng (6.000 m².)

Dự án này được phép xây dựng một tòa nhà chung cư cao 12 tầng, dự án này sẽ hoàn thành trong vòng 2 năm và dự kiến đầu tư quyết toán làm 2 lần vào cuối năm thứ nhất và cuối năm thứ hai. Kế hoạch thực hiện dự án như sau:

1. Năm thứ nhất: (dự kiến hoàn thành 60% khối lượng xây lắp):

1.1. Tổng chi phí xây dựng:

- Đơn giá xây dựng mới nhà xưởng là 1.000.000 đ/m²;
- Chi phí thiết kế, quy hoạch dự án 2.400 triệu đồng;
- Chi phí xây dựng hạ tầng 700.000 đồng/m²;

- Chi phí xây dựng nhà chung cư 5.000.000 đồng/m²;

- Chi xây dựng bể nước, trạm bơm, máy phát điện dự phòng... 1.500 triệu đồng.

- Chi phí phá dỡ nhà xưởng cũ 100 triệu đồng, phế liệu thu hồi được thu ngay từ năm đầu trị giá 30 triệu đồng.

- Chi phí quảng cáo bán nhà là 4.500 triệu đồng

- Chi quản lý dự án bằng 5% tổng chi phí của dự án.

Biết rằng: các khoản chi phá dỡ, bồi thường nhà xưởng; chi đầu tư cơ sở hạ tầng; chi thiết kế, quy hoạch dự án; chi tiếp thị, quảng cáo được thực hiện trong năm đầu. Các khoản chi xây dựng nhà chung cư; chi xây dựng bể nước, trạm bơm...hoàn thành 60% khối lượng.

1.2. Doanh thu từ việc bán căn hộ chung cư:

- Từ tầng 1 đến tầng 5 giá bán 13 triệu đồng/m², từ tầng 6 đến tầng 10 giá 12 triệu đồng/m², các tầng còn lại giá 11 triệu đồng/m².

- Thu của khách hàng 40% giá trị căn hộ ngay sau khi ký hợp đồng. Hợp đồng được 2 bên ký vào cuối năm thứ nhất.

2. Năm thứ hai hoàn thành giá trị còn lại của dự án

- Khách hàng nộp số tiền còn lại sau khi chìa khóa trao tay.

- Các khoản chi thực hiện vào đầu năm, các khoản thu từ khách hàng được thực hiện vào cuối năm.

- Tổng diện tích các căn hộ chung cư chiếm 80% tổng diện tích sàn xây dựng ($6000 \text{ m}^2 \times 80\% = 4.800 \text{ m}^2$)

- Toàn bộ chi phí năm thứ nhất nhà đầu tư phải đi vay ngân hàng với lãi suất là 10%/năm (Do năm thứ hai dùng khoản tiền thu của khách hàng nhà đầu tư không phải vay ngân hàng).

- Lợi nhuận của nhà đầu tư dự kiến bằng 15% tổng doanh thu dự án.

- Giá bán căn hộ chung cư chưa bao gồm thuế GTGT.

Lời giải:

1. Ước tính tổng doanh thu:

- Năm thứ nhất: $[(4.800 \text{ m}^2 \times 5 \text{ tầng} \times 13 \text{trđ/m}^2) + (4.800 \text{ m}^2 \times 5 \text{ tầng} \times 12 \text{trđ/m}^2) + (4.800 \text{ m}^2 \times 2 \text{ tầng} \times 11 \text{trđ/m}^2)] \times 40\% = 282.240 \text{ triệu đồng.}$

- Năm thứ hai: $[(4.800 \text{ m}^2 \times 5 \text{ tầng} \times 13 \text{trđ/m}^2) + (4.800 \text{ m}^2 \times 5 \text{ tầng} \times 12 \text{trđ/m}^2) + (4.800 \text{ m}^2 \times 2 \text{ tầng} \times 11 \text{trđ/m}^2)] \times 60\% = 423.360 \text{ triệu đồng}$

- Phế liệu thu hồi: = 30 triệu đồng

Giá trị của khoản thu quy đổi về hiện tại:

$$282.240 + 30 + \frac{423.360}{(1 + 0,1)^1} = 667.142,0 \text{ triệu đồng}$$

2. Ước tính tổng chi phí:

a) Năm thứ nhất:

- Chi đầu tư hạ tầng:

$10.000 \text{ m}^2 \times 700.000 \text{đ/m}^2 = 7.000 \text{ triệu đồng}$

- Chi thiết kế, quy hoạch: = 2.400 triệu đồng

- Chi xây dựng chung cư:

$6.000 \text{ m}^2 \times 5.000.000 \text{ đ/m}^2 \times 12 \text{ tầng} \times 60\% = 216.000 \text{ triệu đồng}$

- Chi xây dựng bể nước, trạm bơm nước: $1.500 \times 60\% = 900 \text{ triệu đồng}$

- Chi phí bồi thường nhà xưởng:

$2.000 \text{ m}^2 \times 1.000.000 \text{ đ/m}^2 \times 30\% = 600 \text{ triệu đồng}$

- Chi phá dỡ nhà xưởng cũ: = 100 triệu đồng

- Chi bán nhà, quảng cáo tiếp thị: = 4.500 triệu đồng

Tổng chi phí trực tiếp năm thứ nhất: 213.500 triệu đồng

- Lãi vay ngân hàng: $213.500 \text{ trđ} \times 10\% = 21.350 \text{ triệu đồng}$

- Chi phí quản lý: $23.350 \text{ trđ} \times 5\% = 10.675 \text{ triệu đồng}$

Tổng chi phí năm thứ nhất: 245.525 triệu đồng

b) Năm thứ hai:

- Chi xây dựng chung cư:

$6.000\text{m}^2 \times 5.000.000 \text{ đ/m}^2 \times 12 \text{ tầng} \times 40\% = 144.000 \text{ triệu đồng.}$

- Chi xây dựng bể nước, trạm bơm nước:

$1.500 \times 40\% = 600 \text{ triệu đồng}$

Tổng chi phí trực tiếp năm thứ hai: 144.600 triệu đồng

- Chi phí quản lý: $144.600 \text{ trđ} \times 5\% = 7.230 \text{ triệu đồng.}$

Tổng chi phí năm thứ hai: 151.830 triệu đồng

+ Giá trị của khoản chi quy đổi về hiện tại:

$$245.240 + \frac{151.830}{(1 + 0,1)^1} = 383.027,0 \text{ triệu đồng}$$

+ Tổng giá trị hiện tại của khoản chi và lợi nhuận nhà đầu tư:

$$383.027 \text{ tr đ} + 10\% \times 383.027 \text{ tr đ} = 421.347 \text{ triệu đồng}$$

3. Xác định giá trị khu đất:

$$667.142,0 \text{ tr đ} - 421.347 \text{ trđ} = 245.795 \text{ triệu đồng}$$

Giá trị khu đất là 245.795 triệu đồng, tương đương 24,57 triệu đ/m².

HỆ THỐNG TIÊU CHUẨN THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

Tiêu chuẩn số 11

Phương pháp lợi nhuận

(Ký hiệu: TĐGVN 11)

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

QUY ĐỊNH CHUNG

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

02. Phạm vi áp dụng: Doanh nghiệp thẩm định giá và thẩm định viên về giá phải tuân thủ những quy định của tiêu chuẩn này trong quá trình thẩm định giá tài sản.

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

03. Các thuật ngữ trong tiêu chuẩn này được hiểu như sau:

Phương pháp lợi nhuận là phương pháp thẩm định giá dựa trên khả năng sinh lợi của việc sử dụng tài sản để ước tính giá trị thị trường của tài sản cần thẩm định giá.

Thu nhập thực từ tài sản là phần còn lại

của tổng doanh thu sau khi trừ tổng chi phí, thuế thu nhập doanh nghiệp, lãi trên vốn mà người sử dụng tài sản nhận được từ vốn của họ (tính bằng lãi suất vay vốn ngân hàng) và một khoản tiền công trả cho nhà đầu tư về điều hành hoạt động kinh doanh và những rủi ro mà họ có thể gặp trong kinh doanh (tính bằng tỷ suất lợi nhuận bình quân trên vốn của ngành nghề kinh doanh tương ứng).

Lãi suất bình quân ngành của loại hình kinh doanh do thẩm định viên xác định thông qua điều tra thị trường của loại hình kinh doanh tương ứng tại khu vực, tính bình quân cho 03 năm liền kề trước thời điểm thẩm định giá.

NỘI DUNG TIÊU CHUẨN

04. Phương pháp lợi nhuận dựa trên giả định người đầu tư kinh doanh và người chủ sở hữu bất động sản là khác nhau, mặc dù trên thực tế có thể là một

người duy nhất. Vì vậy, giá trị bất động sản là vốn hóa thu nhập thực (coi như tiền thuê) từ bất động sản.

Phương pháp lợi nhuận chủ yếu được áp dụng trong thẩm định giá các tài sản mà việc so sánh với những tài sản tương tự gặp khó khăn do giá trị của tài sản chủ yếu phụ thuộc vào khả năng sinh lời của tài sản. Loại hình tài sản chủ yếu áp dụng phương pháp này ví dụ như: rạp chiếu phim, nhà hát, khách sạn, nhà hàng, trạm xăng, sân golf, trung tâm giải trí, sân nhảy, khu thể thao, công viên...

05. Các bước tiến hành thẩm định giá theo phương pháp lợi nhuận

Bước 1: xác định tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ; bao gồm tất cả các khoản thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ theo ngành nghề kinh doanh đã đăng ký với cấp có thẩm quyền. Ví dụ một trạm bán xăng có thể đăng ký và mở các dịch vụ và có doanh thu từ: đại lý bán xăng dầu, rửa xe, siêu thị mini...

Bước 2: xác định tổng chi phí: bao gồm:

- Chi phí nguyên, nhiên vật liệu, vật tư:

Hàng hóa, nguyên liệu, vật tư mua cho kinh doanh như nguyên liệu, thực phẩm, đồ uống phục vụ trong tiệm ăn; xăng dầu trong các cây xăng là chi phí nguyên liệu, vật tư... sẽ được trừ ra khỏi tổng thu nhập để tính ra khoản lợi nhuận ròng.

- Chi phí lãi vay ngân hàng.

- Chi phí vận hành, quản lý doanh nghiệp: chi phí thuê nhân công (bao gồm cả tiền công của những thành viên trong gia đình chủ doanh nghiệp), chi phí nước, điện, gas, điện thoại, sửa chữa, duy tu cửa hàng, văn phòng phẩm, khấu hao trang thiết bị..

Bước 3: Xác định thu nhập thực từ bất động sản.

Thu nhập thực từ bất động sản là phần còn lại sau khi trừ khỏi tổng doanh thu các khoản tổng chi phí, các khoản thuế, phí và các khoản phải nộp khác theo quy định của pháp luật và tiền công trả cho nhà đầu tư.

Bước 4: Áp dụng công thức để tìm ra giá trị bất động sản.

$$\text{Giá trị thị trường của bất động sản} = \frac{\text{Thu nhập thực hàng năm}}{\text{Tỷ suất vốn hóa}}$$

Thẩm định viên căn cứ vào hướng dẫn xác định tỷ suất vốn hóa và hệ số nhân thu nhập tại Tiêu chuẩn số 09 - Phương pháp thu nhập (và phụ lục) ban hành kèm theo Quyết định số 129/2008/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2008 của Bộ trưởng Bộ Tài chính, đồng thời căn cứ hoạt động cho thuê bất động sản của loại hình kinh doanh tương tự tại cùng khu vực vào thời điểm thẩm định giá để xác định tỷ suất vốn hóa phù hợp.

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

07. Yêu cầu khi áp dụng phương pháp lợi nhuận

- Thẩm định viên về giá phải am hiểu những kiến thức về kế toán doanh nghiệp để xác định doanh thu, chi phí hợp lý phát sinh của loại hình kinh doanh trên tài sản.

- Thẩm định viên về giá phải xem xét, phân tích báo cáo tài chính của doanh nghiệp 3 năm liền kề về trước, tính từ thời điểm cần thẩm định giá.

- Thẩm định viên về giá phải tiến hành so sánh các chỉ tiêu lợi nhuận, tiền thuê mặt bằng của doanh nghiệp cần thẩm định giá với tỷ lệ lợi nhuận, tiền thuê phổ thông trên thị trường của những doanh nghiệp tương tự (cùng loại hình doanh nghiệp, cùng ngành nghề kinh doanh, có địa điểm tương tự...).

Ví dụ về phương pháp lợi nhuận xem tại phụ lục số 01 kèm theo Tiêu chuẩn này.

Phụ lục số 01

VÍ DỤ VỀ PHƯƠNG PHÁP LỢI NHUẬN

(Các số liệu nêu trong ví dụ mang tính chất minh họa)

(kèm theo Tiêu chuẩn số 11 - TĐGVN 11)

Ví dụ 1: Cần thẩm định giá trang trại chăn nuôi gà với các thông tin qua điều tra của chuyên gia định giá BĐS như sau (các số liệu tính bình quân cho 01 năm từ kết quả điều tra hoạt động kinh doanh của trang trại trong 03 năm liên tiếp, trước khi tiến hành định giá):

- Trang trại xuất 6 lứa gà/năm với số gà xuất chuồng là 1.000 con/lứa. Mỗi con gà xuất chuồng nặng 2,2 kg; bán với giá 55.000đ/kg.

- Gà giống mua về nuôi với giá 12.000đ/con. Tỷ lệ gà chết trong quá trình nuôi là 2%.

- Mỗi năm trang trại mua 1.500 bao thức ăn chăn nuôi với giá 25.000đ/bao; chi phí tiêm phòng vắc xin là 14.000.000đ/năm; chi phí điện, nước 32.000.000đ/năm; lương công nhân chăm sóc gà là 250.000.000đ; các chi phí khác là 150.000.000đ.

- Trang trại cũng kinh doanh phân gà vi sinh với số lượng 2.000 bao/năm và giá bán là 10.000đ/bao.

- Lãi suất bình quân ngành trang trại chăn nuôi gà là 10%/năm.

- Vốn vay ngân hàng 290.000.000đ, lãi suất 10%/năm

Lời giải:

I. Tổng doanh thu

a) Từ bán gà:

$$1.000 \text{ con} \times 6 \text{ lứa} \times 98\% = 5.880 \text{ con gà}$$

$$5.880 \text{ con} \times 2.2 \text{ kg} \times 55.000\text{đ/kg} = 711.480.000\text{đ}$$

b) Từ phân vi sinh:

$$2.000 \text{ bao} \times 10.000\text{đ/bao} = 20.000.000 \text{ đ}$$

$$\text{Tổng thu nhập (a + b)} = 711.500.000\text{đ}$$

II. Tổng chi phí

- a) Gà giống: $6.000 \text{ con} \times 12.000\text{đ}/\text{con} = 72.000.000\text{đ}$
 b) Thức ăn: $1.500 \text{ bao} \times 25.000\text{đ}/\text{bao} = 37.500.000\text{đ}$
 c) Tiền vacin: $= 14.000.000\text{đ}$
 d) Điện, nước: $= 32.000.000\text{đ}$
 e) Lương công nhân: $= 150.000.000\text{đ}$
 f) Chi phí khác: $= 50.000.000\text{đ}$

Cộng: $355.500.000\text{đ}$

III. Lợi nhuận ròng (I - II)

$711.500.000\text{đ} - 355.500.000\text{đ} = 356.000.000\text{đ}$

Trừ đi:

a) Lãi trên vốn vay ngân hàng

$10\% \times 290.000.000\text{đ} = 29.000.000\text{đ}$

Lãi ròng còn lại: $356.000.000\text{đ} - 29.000.000\text{đ} = 327.000.000\text{đ}$

b) Tiền lương của chủ doanh nghiệp (20%)

$327.000.000\text{đ} \times 20\% = 65.500.000 \text{ đ/năm}$

Lợi nhuận trước thuế: $356.00.000\text{đ} - 29.000.000\text{đ} - 65.500.000\text{đ} = 261.500.000\text{đ}$

c) Thuế Thu nhập DN (25%): $25\% \times 261.500.000\text{đ} = 52.300.000\text{đ}$

d) Lợi nhuận sau thuế (tiền thuê đất kinh doanh trang trại):

$261.000.000\text{đ} - 52.300.000\text{đ} = 208.700.000\text{đ}/\text{năm}$

Do đó giá trị trang trại chăn nuôi gà sẽ là:

$$208.700.000 \text{ đ} \times \frac{1}{10\%} = 2.087.000.000 \text{ đ}$$

Kết luận: giá trị của trang trại là 2,087 tỷ đồng.

Ví dụ 2: Thẩm định giá khách sạn

Cần thẩm định giá một khách sạn 3 sao 150 phòng. Nghiên cứu báo cáo tài chính kinh doanh khách sạn trong 03 năm gần đây cho thấy:

- Thu nhập (trung bình) mỗi tháng từ kinh doanh 150 phòng là 1.200.000.000 đ.
- Tiền bán thực phẩm và đồ uống tại căng tin khách sạn là 10.000.000 đ/ngày.
- Chi phí mua thực phẩm chế biến và đồ uống là 5.000.000 đ/ngày.
- Chi phí điện, nước, điện thoại là 250.000.000 đ/tháng.
- Tiền công cho nhân viên dọn phòng là 150.000.000 đ/tháng.
- Bảo hiểm là 10.000.000 đ/tháng.
- Tiền lương cho nhân viên phục vụ khách sạn là 400.000.000 đ/tháng trong đó 240.000.000đ là lương của đội ngũ quản lý.
- Hoạt động kinh doanh khác: tại tầng 1 của khách sạn có 6 kiôt cho thuê với giá cho thuê là 250.000.000 đ/tháng. Khách sạn chi 20% số thu từ tiền thuê kiôt để trang trải các chi phí sửa chữa, quyết dọn kiôt.
- Lãi suất bình quân ngành kinh doanh khách sạn: 15%

Lời giải:

I. Thu nhập từ cho thuê 6 kiôt:	250.000.000đ x 12 tháng	Năm	3.000.000.000đ
Trừ 20% chi phí			0.8
Thu nhập ròng từ cho thuê kiôt			2.400.000.000đ
II. Thu nhập			
1. Thu nhập từ kinh doanh phòng	1.200.000.000đ x 12 tháng		14.000.000.000 đ
2. Thu nhập từ bán thức ăn, bia...	10.000.000đ/ngày	3.650.000.000đ/năm	
Tổng thu nhập (1 + 2)			17.650.000.000 đ
Trừ chi phí thực phẩm, bia	5.000.000đ/ngày	1.825.000.000đ	

Lãi ròng		15.825.000.000đ/ năm	
III. Chi phí vận hành khách sạn (năm)			
1. Tiền công cho nhân viên dọn phòng	150 tr x 12 tháng	1.800.000.000	
2. Điện, nước, điện thoại	250 tr x 12 tháng	3.000.000.000	
3. Bảo hiểm	10 tr x 12 tháng.	120.000.000	
4. Tiền lương cho nhân viên phục vụ khách sạn	400 tr x 12 tháng	4.800.000.000	
5. Lương đội ngũ quản lý	240 tr x 12 tháng	2.880.000.000	
Cộng		13.700.000.000	
IV. Lãi ròng			
Lương cho chủ khách sạn (20%)	2,126 tỷ x 20%	425.000.000	
Lãi vay vốn ngân hàng		200.000.000	
V. Lãi ròng còn lại sau khi trừ lương cho chủ khách sạn, lãi trả ngân hàng			
Tiền thuê bất động sản		2.400.000.000 + 1.500.000.000	3.900.000.000

Lãi suất bình quân ngành dịch vụ khách sạn 15,0%/năm

$$3.900.000.000 \times \frac{1}{15\%} = 26.000.000.000\text{đ}$$

Kết luận: giá trị khách sạn vào khoảng 26,0 tỷ đồng.

Ví dụ 3: Cần thẩm định giá một cây xăng, với các thông tin như sau:

A. Lợi nhuận (hoa hồng) từ bán xăng

- Xăng: 18.000 lít x 160đ/lít = 2.860.000đ/ ngày

- Diesel: 8.000 lít x 150đ/lít = 1.200.000đ/ngày

- Dầu hỏa: 5.000 lít x 160đ/lít = 800.000/ngày

Cộng: 5.060.000 x 365 ngày = 1.774.000.000/năm

B. Lợi nhuận từ kinh doanh rửa xe ô tô, xe máy

Rửa xe ô tô, xe máy: 20 xe/ngày x 50.000đ = 1.000.000đ/ngày

1.000.000đ x 365 ngày = 365.000.000đ/năm

Trừ chi phí rửa xe = 30.000.000đ/năm

Lãi ròng từ kinh doanh rửa ô tô, xe máy: 335.000.000đ/năm

C. Kinh doanh các mặt hàng đa dụng tại siêu thị mi-ni thuộc cây xăng (năm)

Tổng doanh thu: 800.000.000đ

Trừ đi tổng chi phí: 500.000.000đ

Lãi ròng: 300.000.000đ

D. Cộng lãi A + B + C: 2.409.000.000đ

Trừ đi các chi phí vận hành: 1.500.000.000 gồm:

- Chi phí quản lý:255.000.000

- Tiền điện, nước:260.000.000

- Lương:250.000.000

- Duy tu, sửa chữa cửa hàng250.000.000

- Giấy phép.....40.000.000

- Trả tiền thuê đất.....60.000.000

- Bảo hiểm.....100.000.000

- Điện thoại130.000.000

- Văn phòng phẩm.....20.000.000

- Kiểm toán35.000.000

- Lãi suất ngân hàng.....100.000.000

Tổng lãi còn lại: 910.000.000đ

Khấu trừ các chi phí cho chủ kinh doanh cây xăng:

a) Lãi trả vốn vay ngân hàng:

$$10\% \times 500.000.000\text{đ} = 50.000.000\text{đ}$$

$$\text{Lợi nhuận ròng còn lại: } 910.000.000\text{đ} - 50.000.000\text{đ} = 860.000.000\text{đ}$$

b) Tiền lương của chủ doanh nghiệp (25%)

$$860.000.000 \times 25\% = 215.000.000/\text{năm}$$

$$\text{Lợi nhuận trước thuế: } 910.000.000\text{đ} - 50.000.000\text{đ} - 215.000.000\text{đ} = 645.000.000\text{đ}$$

c) Thuế thu nhập DN (28%): $28\% \times 645.000.000\text{đ} = 108.000.000\text{đ}$

d) Lợi nhuận ròng còn lại từ kinh doanh xăng dầu:

$$645.000.000\text{đ} - 108.000.000\text{đ} = 537.000.000\text{đ}/\text{năm}$$

Do đó giá trị cây xăng sẽ là:

$$537.000.000 \text{ đ} \times \frac{1}{10\%} = 5.370.000.000 \text{ đ}$$

Kết luận: giá trị của cây xăng là 5,37 tỷ đồng.

Ví dụ 4: Thẩm định giá Trung tâm chiếu phim quốc gia X

I. Doanh thu

Số ghế ngồi hạng 1	168 ghế x 200.000đ/ghế	=	33,6 triệu đ
Số ghế ngồi hạng 2	336 ghế x 100.000đ/ghế	=	33,6 triệu đ
Số ghế ngồi hạng 3	140 ghế x 45.000đ/ghế	=	6,3 triệu đ
Tổng thu nhập cho một buổi chiếu		=	73,5 triệu đ
Số buổi chiếu trong 1 tuần (2 buổi/ngày)			14
Tổng thu nhập cho một tuần	73,5 triệu đ x 14	=	1.029 triệu đ
Số buổi chiếu trong 1 năm (52 tuần)			14
Tổng thu nhập cho một năm	1.029 triệu x 52	=	53.508 triệu đ
Tỷ lệ ghế trống trung bình 50%			0.5
Tổng thu nhập thực tế			<u>26.754 triệu đ</u>

II. Chi phí

Thuê phim	=	16.000 triệu đ
Tiền điện	=	600 triệu đ
Lương nhân viên	=	600 triệu đ
Sửa chữa và bảo dưỡng máy	=	600 triệu đ
Phí xin giấy phép	=	200 triệu đ
Phí Quảng cáo	=	500 triệu đ
Các chi phí khác	=	500 triệu đ
Tổng chi phí		19.000 triệu đ

III. Lãi ròng

7.754 triệu đ

IV. Phân chia lãi ròng

- 50% cho chủ doanh nghiệp (bao gồm cả lãi trả vốn vay ngân hàng)	7.754 triệu đ x 50%	=	3.877 triệu đ
Tiền thuê bất động sản ròng	7.754 triệu đ - 3.877 triệu đ	=	3.877 triệu đ

Điều tra thị trường cho thấy lãi suất bình quân ngành dịch vụ chiếu phim 10%; do đó giá trị trung tâm chiếu phim X sẽ là:

$$3.877 \text{ triệu đ} \times \frac{1}{10\%} = 38.770 \text{ triệu đ}$$

Kết luận: giá trị của Trung tâm chiếu phim là 38,77 tỷ đồng.

HỆ THỐNG TIÊU CHUẨN THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

Tiêu chuẩn số 12

Phân loại tài sản

(Ký hiệu: TĐGVN 12)

*(ban hành kèm theo Quyết định số 219/2008/QĐ-BTC**ngày 31 tháng 12 năm 2008 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)*

QUY ĐỊNH CHUNG

01. Mục đích của tiêu chuẩn này là quy định về phân loại tài sản và hướng dẫn thực hiện phân loại tài sản trong quá trình thẩm định giá tài sản.

02. Phạm vi áp dụng: Doanh nghiệp, tổ chức thẩm định giá và thẩm định viên về giá phải tuân thủ những quy định của tiêu chuẩn này trong quá trình thẩm định giá tài sản.

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

03. Các thuật ngữ trong tiêu chuẩn này được hiểu như sau:

Tài sản bao gồm vật, tiền, giấy tờ có giá và các quyền tài sản.

Trong thẩm định giá, tài sản chủ yếu được phân thành bất động sản và động sản.

Bất động sản bao gồm:

- Đất đai;
- Nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất đai, kể cả các tài sản gắn liền với nhà, công trình xây dựng đó;
- Các tài sản khác gắn liền với đất đai;
- Các tài sản khác do pháp luật quy định.

Động sản là những tài sản không phải là bất động sản (máy, thiết bị, phương tiện vận tải, dây chuyền công nghệ...).

Quyền sở hữu tài sản là quyền tài sản bao gồm đầy đủ quyền chiếm hữu, quyền sử dụng và quyền định đoạt.

NỘI DUNG TIÊU CHUẨN

04. Nhiệm vụ của thẩm định viên về giá khi thực hiện thẩm định giá tài sản liên quan đến nhiều loại hình loại tài sản, do đó thẩm định viên về giá cần phân biệt và hiểu rõ được đặc điểm của từng loại tài sản.

05. Đối tượng thẩm định giá phải là những tài sản hợp pháp được tham gia thị trường tài sản theo quy định hiện hành của pháp luật. Việc phân loại tài sản phục vụ cho mục đích thẩm định giá tài sản căn cứ vào quy định của Bộ Luật dân sự, Luật đất đai, Luật kinh doanh bất động sản, Luật nhà ở và các văn bản quy phạm pháp luật hiện hành có liên quan do cơ quan có thẩm quyền ban hành, phù hợp với thông lệ phân loại tài sản thẩm định giá của khu vực và quốc tế.

06. Tài sản gắn liền với quyền tài sản trong thẩm định giá bao gồm 04 (bốn) loại sau đây:

- Bất động sản;
- Động sản;
- Doanh nghiệp;
- Các quyền tài sản.

07. Bất động sản là các tài sản không di dời được.

Bất động sản có đặc điểm là gắn cố định với một không gian, vị trí nhất định, không di dời được, bao gồm:

- Đất đai;
- Nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất đai, kể cả các tài sản gắn liền với nhà ở, công trình xây dựng đó;
- Các tài sản khác gắn liền với đất đai;
- Các tài sản khác theo quy định của pháp luật.

07.1. Đất đai:

1. Đất đai là tài sản quốc gia, loại hình tư liệu sản xuất đặc biệt thuộc sở hữu toàn dân do nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý về đất đai.

2. Căn cứ vào mục đích sử dụng, đất được phân thành các loại sau đây:

- Nhóm đất nông nghiệp, gồm: Đất trồng cây hàng năm (gồm đất trồng lúa, đất đồng cỏ dùng vào chăn nuôi, đất trồng cây hàng năm khác); đất trồng cây lâu năm; đất rừng sản xuất; đất rừng phòng hộ; đất rừng đặc dụng; đất nuôi trồng thủy sản; đất làm muối; đất nông nghiệp khác (là đất tại nông thôn sử dụng để xây dựng nhà kính và các loại nhà khác phục vụ mục đích trồng trọt kể cả các hình thức trồng trọt không trực tiếp trên đất;

xây dựng chuồng trại chăn nuôi gia súc, gia cầm và các loại động vật khác được pháp luật cho phép; xây dựng trạm, trại nghiên cứu thí nghiệm nông nghiệp, lâm nghiệp, làm muối, thủy sản, xây dựng cơ sở ươm tạo cây giống, con giống; xây dựng kho, nhà của hộ gia đình, cá nhân để chứa nông sản, thuốc bảo vệ thực vật, phân bón, máy móc, công cụ sản xuất nông nghiệp).

- Nhóm đất phi nông nghiệp, gồm: đất ở (gồm đất ở tại nông thôn, đất ở tại đô thị); đất xây dựng trụ sở cơ quan, xây dựng công trình sự nghiệp; đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp gồm đất xây dựng khu công nghiệp; đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh; đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh; đất xây dựng các công trình công cộng (đất sử dụng vào mục đích xây dựng công trình giao thông, cầu, cống, vỉa hè, cảng đường thủy, bến phà, bến xe ô tô, bãi đỗ xe, ga đường sắt, cảng hàng không; hệ thống cấp nước, hệ thống thoát nước, hệ thống công trình thủy lợi, đê, đập; hệ thống đường dây tải điện, hệ thống mạng truyền thông, hệ thống dẫn xăng, dầu, khí; đất sử dụng làm nhà trẻ, trường học, bệnh viện, chợ, công viên, vườn hoa, khu vui chơi

cho trẻ em, quảng trường, sân vận động, khu an dưỡng, khu nuôi dưỡng người già và trẻ em có hoàn cảnh khó khăn, cơ sở tập luyện thể dục - thể thao, công trình văn hóa, điểm bưu điện - văn hóa xã, tượng đài, bia tưởng niệm, nhà tang lễ, câu lạc bộ, nhà hát, bảo tàng, triển lãm, rạp chiếu phim, rạp xiếc, cơ sở phục hồi chức năng cho người khuyết tật, cơ sở dạy nghề, cơ sở cai nghiện ma túy, trại giáo dưỡng, trại phục hồi nhân phẩm; đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh đã được xếp hạng hoặc được Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định bảo vệ; đất để chất thải, bãi rác, khu xử lý chất thải; đất tôn giáo tín ngưỡng (gồm đất do các cơ sở tôn giáo sử dụng; đất có công trình là đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ); đất làm nghĩa trang, nghĩa địa; đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng; đất phi nông nghiệp khác (gồm đất có các công trình thờ tự, nhà bảo tàng, nhà bảo tồn, nhà trưng bày tác phẩm nghệ thuật, cơ sở sáng tác văn hóa nghệ thuật và các công trình xây dựng khác của tư nhân không nhằm mục đích kinh doanh mà các công trình đó không gắn liền với đất ở; đất làm nhà nghỉ, lán, trại cho người lao động; đất tại đô thị sử dụng để xây dựng nhà kính và các loại

nhà khác phục vụ mục đích trồng trọt kể cả các hình thức trồng trọt không trực tiếp trên đất, xây dựng chuồng trại chăn nuôi gia súc, gia cầm và các loại động vật khác được pháp luật cho phép, xây dựng trạm, trại nghiên cứu thí nghiệm nông nghiệp, lâm nghiệp, thủy sản, xây dựng cơ sở ươm tạo cây giống, con giống, xây dựng kho, nhà của hộ gia đình, cá nhân để chứa nông sản, thuốc bảo vệ thực vật, phân bón, máy móc, công cụ sản xuất nông nghiệp).

- Nhóm đất chưa sử dụng gồm: đất bằng chưa sử dụng; đất đồi núi chưa sử dụng; núi đá không có rừng cây.

07.2. Nhà, công trình xây dựng:

- Nhà ở:

+ Nhà riêng biệt (biệt thự, nhà vườn, nhà phố riêng biệt hoặc phố liền kề...);

+ Nhà chung cư nhiều tầng.

- Công trình xây dựng theo quy định của pháp luật xây dựng được đưa vào kinh doanh, bao gồm: công trình dân dụng; công trình công nghiệp; công trình giao thông; công trình thủy lợi; công trình hạ tầng kỹ thuật, trừ một số loại nhà, công trình xây dựng sau đây: nhà ở công vụ; trụ sở cơ quan nhà nước; công trình bí mật nhà nước; công trình an ninh, quốc phòng; công trình được công nhận là di

tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh thuộc sở hữu nhà nước và các công trình khác mà pháp luật không cho phép kinh doanh.

07.3. Các chủ thể sử dụng bất động sản hợp pháp có quyền:

a) Được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà là chứng thư pháp lý xác nhận mối quan hệ hợp pháp giữa nhà nước và chủ thể sử dụng bất động sản;

b) Hưởng thành quả lao động, kết quả đầu tư từ đất được giao một cách hợp pháp;

c) Tham gia vào các quan hệ giao dịch dân sự về quyền sử dụng động sản, quyền sử dụng bất động sản theo quy định của pháp luật, dưới các hình thức: chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cầm cố, thế chấp, bảo lãnh tín dụng, thừa kế, cho tặng, góp vốn liên doanh...

08. Động sản là những tài sản không phải là bất động sản.

Động sản có đặc điểm là không gắn cố định với một không gian, vị trí nhất định và có thể di, dời được như: máy, thiết bị, phương tiện vận chuyển, dây chuyền công nghệ....

09. Doanh nghiệp

Doanh nghiệp là tổ chức kinh tế có tên riêng, có tài sản, có trụ sở giao dịch ổn định, được đăng ký kinh doanh theo quy định của pháp luật nhằm mục đích thực hiện liên tục một, một số hoặc tất cả các công đoạn của quá trình đầu tư, từ sản xuất đến tiêu thụ sản phẩm hoặc cung ứng dịch vụ trên thị trường nhằm mục đích sinh lợi.

Doanh nghiệp bao gồm các loại hình: công ty trách nhiệm hữu hạn, công ty cổ phần, công ty hợp danh, doanh nghiệp tư nhân, doanh nghiệp nhà nước.

Giá trị thực tế của doanh nghiệp gồm tổng giá trị thực tế của toàn bộ tài sản hữu hình và tài sản vô hình phục vụ sản xuất kinh doanh.

Tài sản của doanh nghiệp được phân tổ theo các dạng khác nhau:

1. Tài sản hữu hình và tài sản vô hình.

a) Tài sản hữu hình là những tài sản có hình thái vật chất do chủ tài sản nắm giữ để sử dụng phục vụ các mục đích của mình; nó bao gồm tài sản ngắn hạn và tài sản dài hạn.

- Tài sản ngắn hạn là tài sản:

+ Được dự tính để bán hoặc sử dụng trong khuôn khổ của chu kỳ kinh doanh bình thường của doanh nghiệp; hoặc

+ Được nắm giữ chủ yếu cho mục đích thương mại hoặc cho mục đích ngắn hạn, hoặc

+ Là tiền hoặc tài sản tương đương mà việc sử dụng không gặp một hạn chế nào.

- Tài sản dài hạn là các tài sản khác ngoài tài sản ngắn hạn, bao gồm: tài sản cố định, tài sản đầu tư tài chính dài hạn và tài sản dài hạn khác.

b) Tài sản vô hình là tài sản không có hình thái vật chất nhưng xác định được giá trị do chủ tài sản nắm giữ để sử dụng phục vụ mục đích của mình; nó bao gồm: kỹ năng quản lý, bí quyết marketing, danh tiếng, uy tín, tên hiệu, biểu tượng doanh nghiệp và việc sở hữu các quyền và công cụ hợp pháp (quyền sử dụng đất, quyền sáng chế, bản quyền, quyền kinh doanh hay các hợp đồng).

2. Tài sản lưu động và tài sản cố định.

a) Tài sản lưu động: là những tài sản tham gia một lần vào quy trình sản xuất và chuyển hóa hoàn toàn hình thái vật chất của nó vào sản phẩm hoặc những tài sản được mua, bán hoặc có chu kỳ sử dụng từ 01 năm trở xuống. Ví dụ: nguyên, nhiên, vật liệu, các khoản nợ ngắn hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn của doanh nghiệp..

b) Tài sản cố định hữu hình: là những tài sản có hình thái vật chất do doanh nghiệp nắm giữ để sử dụng cho hoạt động sản xuất, kinh doanh phù hợp với tiêu chuẩn ghi nhận tài sản cố định do Bộ Tài chính quy định. Đó là loại tài sản tham gia nhiều lần vào quy trình sản xuất chuyển một phần giá trị vào sản phẩm và vẫn giữ nguyên hình thái vật chất của nó.

Phân loại tài sản:

- Nhà cửa, vật kiến trúc gồm: trụ sở làm việc, nhà kho, hàng rào, tháp nước, sân bãi, các công trình trang trí cho nhà cửa, đường xá, cầu cống, đường sắt, cầu tàu, bến cảng...

- Máy móc, thiết bị gồm: máy móc chuyên dùng, thiết bị công tác, dây chuyền công nghệ, những máy móc đơn lẻ...

- Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn gồm: phương tiện vận tải đường sắt, đường thủy, đường bộ, đường không, đường sông và hệ thống thông tin, hệ thống điện, đường ống nước, băng tải...

- Thiết bị dụng cụ quản lý gồm: máy vi tính phục vụ quản lý, thiết bị điện tử, thiết bị, dụng cụ đo lường, kiểm tra chất lượng máy hút âm, hút bụi, chống mối mọt.

- Vườn cây lâu năm, súc vật làm việc và/hoặc cho sản phẩm, gồm: vườn cà phê, vườn chè, vườn cao su, vườn cây ăn cỏ, thảm cỏ, thảm cây xanh, đàn voi, đàn ngựa, đàn trâu, đàn bò.

- Các loại tài sản cố định khác là toàn bộ các loại tài sản chưa liệt kê vào các loại trên như: tranh ảnh, tác phẩm nghệ thuật.

c) Tài sản cố định vô hình: là những tài sản không có hình thái vật chất nhưng xác định được giá trị của nó và do doanh nghiệp nắm giữ, sử dụng trong sản xuất, kinh doanh, cung cấp dịch vụ hoặc cho các đối tượng khác thuê phù hợp với tiêu chuẩn ghi nhận tài sản cố định vô hình do Bộ Tài chính quy định; tham gia vào nhiều chu kỳ kinh doanh như một số chi phí liên quan trực tiếp đến đất sử dụng, chi phí về quyền phát hành, bằng phát minh, bằng sáng chế, bản quyền tác giả, nhãn hiệu thương mại.

10. Các quyền tài sản

Quyền tài sản là quyền trị giá được bằng tiền và có thể chuyển giao trong giao dịch dân sự, kể cả quyền sở hữu trí tuệ.

Quyền tài sản là một khái niệm pháp lý bao hàm tất cả quyền, quyền lợi và lợi tức liên quan đến quyền sở hữu, nghĩa là

người chủ sở hữu được hưởng một hay những quyền lợi khi làm chủ tài sản đó.

Quyền sở hữu tài sản là một nhóm những quyền năng mà mỗi quyền năng có thể tách rời với quyền sở hữu và chuyển giao trong giao dịch dân sự, bao gồm: quyền chiếm hữu, quyền sử dụng, quyền định đoạt.

Quyền tài sản gắn với lợi ích thu được từ quyền tài sản được gọi là tài sản thực và là đối tượng thẩm định giá. Quyền tài sản là tài sản vô hình.

Thẩm định viên về giá phải xác định rõ quyền tài sản nào gắn với yêu cầu thẩm định giá (là quyền sở hữu, là một hoặc một nhóm quyền năng gắn với quyền sở hữu tài sản). Cùng một tài sản, quyền năng khác nhau thì giá trị khác nhau. Càng nhiều quyền năng thì khả năng thu được lợi ích/lợi tức/thu nhập từ tài sản càng cao và giá trị tài sản càng cao. Giá trị tài sản mà người chủ có quyền sở hữu là cao nhất.

Khi tiến hành thẩm định giá, thẩm định viên về giá phải phân biệt rõ sự khác biệt giữa tài sản về mặt thực thể vật chất và các quyền năng pháp lý gắn liền với tài sản đó; tìm hiểu kỹ nguồn gốc pháp lý của tài sản và các chứng từ liên quan đến quyền tài sản.

Giá trị thị trường của một tài sản là sự kết hợp giữa các yếu tố đặc điểm tự nhiên, kỹ thuật và yếu tố pháp lý chi phối giá trị tài sản đó.

Lợi ích tài chính là những tài sản vô hình bao gồm quyền lợi từ:

- Những quyền vốn có trong quyền sở hữu doanh nghiệp hay tài sản như: quyền chiếm hữu, sử dụng, định đoạt, bán, cho thuê hay quản lý.

- Những quyền vốn có trong hợp đồng chuyển nhượng (mua, thuê...) có chứa quyền chọn mua (chọn thuê).

- Những quyền vốn có trong sở hữu cổ phiếu.

11. Xác định và nhận diện tài sản hợp pháp

+ Đối với bất động sản: căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hoặc một trong các giấy tờ hợp lệ về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyết định cấp nhà cấp đất, quyết định giao đất, cho thuê đất, thanh lý, hóa giá, tặng của cơ quan có thẩm quyền theo quy định hiện hành của pháp luật, giấy tờ thừa kế Nhà ở được pháp luật công nhận, bản án, quyết định của Tòa án hoặc cơ quan có thẩm quyền đã có hiệu lực pháp luật về sở hữu nhà ở.

+ Đối với động sản (máy, thiết bị, dây chuyền sản xuất, phương tiện vận tải...): căn cứ vào hồ sơ, tài liệu, chứng từ, hóa đơn mua bán, nhập khẩu... của tài sản.

Trường hợp hồ sơ, tài liệu về tài sản bị thất lạc hoặc bị tiêu hủy do nguyên nhân

bất khả kháng (thiên tai, hỏa hoạn...) thì dựa trên khai báo, cam kết, xác nhận của khách hàng hoặc dựa trên danh mục tài sản trong Bảng cân đối kế toán gần nhất của doanh nghiệp để xác minh.