**CHUẨN MỰC THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM**

VỀ CÁCH TIẾP CẬN TỪ CHI PHÍ
*(Kèm theo Thông tư số 32/2024/TT-BTC ngày 16 tháng 5 năm 2024 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)*

**Chương I**

**QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam này quy định về cách tiếp cận từ chi phí khi thẩm định giá theo quy định của pháp luật về giá.

**Điều 2. Đối tượng áp dụng**

1. Thẩm định viên về giá, doanh nghiệp thẩm định giá thực hiện hoạt động cung cấp dịch vụ thẩm định giá theo quy định của pháp luật về giá.

2. Tổ chức, cá nhân thực hiện hoạt động thẩm định giá của Nhà nước theo quy định của pháp luật về giá.

3. Tổ chức, cá nhân yêu cầu thẩm định giá, bên thứ ba sử dụng báo cáo thẩm định giá theo hợp đồng thẩm định giá (nếu có).

**Điều 3. Giải thích từ ngữ**

Trong Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

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

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

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

4.*Hao mòn ngoại biên* là tổn thất của tài sản do các nhân tố bên ngoài về kinh tế, vị trí. Hao mòn ngoại biên do yếu tố vị trí chỉ có đối với bất động sản và/hoặc các tài sản vô hình liên quan đến bất động sản và xảy ra khi có sự thay đổi của các yếu tố hạ tầng, cảnh quan, môi trường tự nhiên xung quanh tài sản dẫn đến giảm giá trị của tài sản.

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

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

7.*Hao mòn có thể khắc phục được* nếu như:

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

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

8.*Tuổi đời kinh tế là* thời gian sử dụng của tài sản phát huy được hiệu quả kinh tế (tính từ thời điểm tài sản hoàn thành sản xuất, chế tạo, xây dựng mới 100% đưa vào sử dụng).

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

10.*Tuổi đời hiệu quả* là số năm thể hiện thực trạng của tài sản thẩm định giá tại thời điểm thẩm định giá. Tuổi đời hiệu quả phụ thuộc vào tình trạng duy trì, bảo dưỡng tài sản.

11.*Tuổi đời vật lý là* số năm tài sản có thể sử dụng trước khi chuyển sang trạng thái không còn khả năng sử dụng theo mục đích được tạo ra ban đầu do hư hỏng hoặc bào mòn vì các nguyên nhân vật lý, chưa tính đến những lỗi thời về chức năng hoặc tác động của các yếu tố bên ngoài. Tuổi đời vật lý có thể được xác định thông qua các thông số kỹ thuật của nhà sản xuất, đặc điểm cấu tạo của tài sản.

12.*Chi phí thay thế* là chi phí để tạo ra hoặc có được tài sản thay thế mới 100% tại thời điểm thẩm định giá.

13.*Chi phí tái tạo* là chi phí tính tại thời điểm thẩm định giá để tạo ra hoặc có được tài sản giống hệt với tài sản thẩm định giá khi mới 100%.

**Chương II**

**QUY ĐỊNH CỤ THỂ**

**Điều 4. Trường hợp áp dụng cách tiếp cận từ chi phí**

Cách tiếp cận từ chi phí thường được áp dụng khi thuộc một trong các trường hợp sau:

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

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

3. So sánh, đối chiếu với các cách tiếp cận thẩm định giá khác.

**Điều 5. Phương pháp chi phí thay thế**

1. Phương pháp chi phí thay thế xác định giá trị của tài sản thẩm định giá dựa trên cơ sở chênh lệch giữa chi phí thay thế và giá trị hao mòn của tài sản thẩm định giá.

2. Công thức của phương pháp chi phí thay thế:

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

**Điều 6. Phương pháp chi phí tái tạo**

1. Phương pháp chi phí tái tạo xác định giá trị của tài sản thẩm định giá dựa trên cơ sở chênh lệch giữa chi phí tái tạo và giá trị hao mòn của tài sản thẩm định giá.

2. Công thức của phương pháp chi phí tái tạo:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Giá trị ước tính tài sản | = | Chi phí tái tạo (đã bao gồm Lợi nhuận của nhà sản xuất/nhà đầu tư) | - | Tổng giá trị hao mòn của tài sản thẩm định giá |

**Điều 7. Phương pháp tổng cộng**

1. Phương pháp tổng cộng (tên khác là phương pháp tài sản) xác định giá trị của tài sản thẩm định giá bằng cách cộng các giá trị riêng lẻ của các bộ phận của tài sản thẩm định giá.

2. Phương pháp tổng cộng thường được áp dụng để thẩm định giá tài sản thẩm định giá là các doanh nghiệp hoặc các loại tài sản mà giá trị của tài sản này phụ thuộc chủ yếu vào giá trị của những bộ phận cấu thành của tài sản thẩm định giá.

3. Công thức của phương pháp tổng cộng:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Giá trị ước tính của tài sản thẩm định giá | = | https://files.thuvienphapluat.vn/doc2htm/00613314_files/image001.gif |

Trong đó:

Vi: giá trị bộ phận cấu thành thứ i của tài sản thẩm định giá được xác định theo các cách tiếp cận và phương pháp thẩm định giá quy định tại Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam;

n: tổng số bộ phận cấu thành nên tài sản thẩm định giá;

i: bộ phận cấu thành thứ i.

**Điều 8. Thành phần của chi phí tái tạo, chi phí thay thế và một số lưu ý khi xác định**

1. Một số thành phần của chi phí tái tạo, chi phí thay thế cần được xem xét, phân tích trong quá trình thẩm định giá gồm: chi phí vật liệu, chi phí máy thiết bị, chi phí nghiên cứu, thử nghiệm, nhân công, vận chuyển, thiết kế, chi phí tư vấn, chi phí quản lý, chi phí tài chính trong thời gian sản xuất, thi công xây dựng, thuế không hoàn lại, chi phí lắp đặt, chạy thử, lợi nhuận nhà thầu, lợi nhuận của nhà sản xuất/nhà đầu tư và các khoản thuế, phí phải nộp theo quy định của pháp luật và chi phí khác theo quy định của pháp luật.

2. Việc xác định chi phí tái tạo, chi phí thay thế phải gần với cơ sở giá trị thẩm định giá và các giả thiết kèm theo của cuộc thẩm định giá.

3. Khi xác định chi phí tái tạo nhưng không thể tìm được vật liệu, máy thiết bị giống hệt với vật liệu, máy thiết bị được sử dụng để tạo ra tài sản thẩm định giá thì có thể cân nhắc áp dụng loại vật liệu, máy thiết bị tương tự.

4. Khi xác định chi phí thay thế phải xác định tài sản thay thế trên cơ sở hiểu biết về các chức năng và công dụng của tài sản thẩm định giá, từ đó xác định chi phí để tạo ra hoặc có được tài sản thay thế.

5. Chi phí thay thế, chi phí tái tạo được xác định trên cơ sở thu thập, phân tích thông tin thị trường tại thời điểm thẩm định giá trừ trường hợp pháp luật quy định việc xác định chi phí thực hiện theo định mức chi phí, đơn giá, suất vốn đầu tư do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành.

**Điều 9. Lợi nhuận của nhà sản xuất/nhà đầu tư**

1. Lợi nhuận của nhà sản xuất/nhà đầu tư trong chi phí tái tạo, chi phí thay thế được xác định như sau:

a) Xác định tỷ lệ bình quân của lợi nhuận trước thuế thu nhập doanh nghiệp trên tổng của giá vốn hàng bán, chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp và chi phí tài chính trong tối thiểu 03 năm gần nhất tính đến thời điểm thẩm định giá của ít nhất 03 doanh nghiệp có sản xuất kinh doanh tài sản giống hệt với tài sản thẩm định giá hoặc tài sản thay thế trên thị trường. Các số liệu phải được lấy từ báo cáo tài chính đã được kiểm toán của các doanh nghiệp;

b) Lợi nhuận của nhà sản xuất/nhà đầu tư trong chi phí tái tạo, chi phí thay thế được tính bằng tỷ lệ bình quân được xác định tại điểm a khoản này nhân (x) chi phí tái tạo, chi phí thay thế chưa bao gồm lợi nhuận của nhà sản xuất/nhà đầu tư.

2. Trường hợp không xác định theo cách thức quy định tại khoản 1 Điều này thì sử dụng định mức do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành (nếu có).

**Điều 10. Giá trị hao mòn xác định theo kỹ thuật so sánh**

1. Kỹ thuật so sánh xác định giá trị hao mòn của tài sản thông qua giá trị hao mòn của các tài sản tương tự được giao dịch trên thị trường.

2. Việc xác định giá trị hao mòn như sau:

a) Thu thập thông tin và lựa chọn ít nhất 02 tài sản tương tự đã giao dịch thành công hoặc được chào mua hoặc được chào bán trên thị trường trong thời gian không quá 01 năm tính đến thời điểm thẩm định giá;

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

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

d) Lấy kết quả tại điểm c trừ đi kết quả tại điểm b để xác định giá trị hao mòn của các tài sản tương tự. Sau đó, xác định tỷ lệ hao mòn của các tài sản so sánh bằng cách lấy giá trị hao mòn chia cho chi phí tạo ra tài sản so sánh mới. Trên cơ sở đó, xác định tỷ lệ hao mòn của tài sản thẩm định giá;

đ) Xác định chi phí thay thế hoặc chi phí tái tạo, sau đó nhân với tỷ lệ hao mòn đã xác định được tại điểm d để xác định tổng giá trị hao mòn của tài sản thẩm định giá tương ứng với phương pháp chi phí thay thế hoặc phương pháp chi phí tái tạo.

**Điều 11. Giá trị hao mòn xác định theo kỹ thuật tuổi đời**

Xác định tỷ lệ hao mòn của tài sản theo kỹ thuật tuổi đời như sau:

1. Xác định tỷ lệ hao mòn của tài sản thẩm định giá:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Tỷ lệ hao mòn | = | Tuổi đời hiệu quả | x 100% |
| Tuổi đời kinh tế |

2. Xác định chi phí thay thế hoặc chi phí tái tạo, sau đó nhân (x) tỷ lệ hao mòn đã xác định được tại khoản 1 Điều này để xác định tổng giá trị hao mòn của tài sản thẩm định giá tương ứng với phương pháp chi phí thay thế hoặc phương pháp chi phí tái tạo.

**Điều 12. Giá trị hao mòn xác định theo kỹ thuật tổng cộng**

1. Tổng giá trị hao mòn của tài sản được xác định thông qua phân tích từng loại hao mòn vật lý, chức năng và ngoại biên của tài sản và cộng giá trị của các loại hao mòn này.

2. Giá trị hao mòn vật lý được xác định thông qua một trong các cách sau:

a) Đối với hao mòn vật lý có thể khắc phục được, giá trị hao mòn vật lý được ước tính qua chi phí để khắc phục, sửa chữa những hư hỏng hoặc lỗi thời của tài sản (chi phí này bao gồm tổng các chi phí như chi phí mua các bộ phận mới, chi phí tháo dỡ các bộ phận cũ ) sau khi khấu trừ phần thu nhập có được từ việc bán thanh lý các bộ phận cũ bị tháo dỡ (nếu có);

b) Xác định tỷ lệ hao mòn vật lý căn cứ vào việc phân tích giá trị sử dụng của tài sản tại thời điểm thẩm định giá để ước tính giá trị hao mòn vật lý. Cụ thể:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Tỷ lệ hao mòn vật lý | = | Mức độ đã sử dụng | x 100% |
| Mức độ sử dụng thiết kế |

Xác định chi phí thay thế hoặc chi phí tái tạo, sau đó nhân (x) tỷ lệ hao mòn vật lý đã xác định được để xác định giá trị hao mòn vật lý tương ứng với phương pháp chi phí thay thế hoặc phương pháp chi phí tái tạo;

c) Xác định tỷ lệ hao mòn vật lý thông qua tỷ lệ tuổi đời hiệu quả và tuổi đời vật lý của tài sản thẩm định giá.

Công thức:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Tỷ lệ hao mòn vật lý | = | Tuổi đời hiệu quả | x 100% |
| Tuổi đời vật lý |

Xác định chi phí thay thế hoặc chi phí tái tạo, sau đó nhân (x) tỷ lệ hao mòn vật lý đã xác định được để xác định giá trị hao mòn vật lý tương ứng với phương pháp chi phí thay thế hoặc phương pháp chi phí tái tạo;

d) Xác định tỷ lệ hao mòn vật lý căn cứ vào đánh giá mức độ hao mòn các kết cấu chính của tài sản.

Trên cơ sở các thông tin, khảo sát tài sản thẩm định giá, sử dụng ý kiến chuyên gia có kinh nghiệm làm việc lâu năm liên quan đến tài sản thẩm định giá để đánh giá tỷ trọng của từng kết cấu chính trong tổng giá trị tài sản, mức độ hư hỏng, chất lượng còn lại của từng kết cấu chính; từ đó, xác định tỷ lệ % giá trị hao mòn vật lý của tài sản thẩm định giá theo công thức sau:



Trong đó:

H: Tỷ lệ hao mòn vật lý của tài sản thẩm định giá tính theo tỷ lệ %;

Hi: Hao mòn vật lý của kết cấu chính thứ i tính theo tỷ lệ %;

Ti: Tỷ trọng của kết cấu chính thứ i trong tổng giá trị tài sản thẩm định giá;

n: Tổng số kết cấu chính của tài sản thẩm định giá;

i: kết cấu chính thứ i.

Xác định chi phí thay thế hoặc chi phí tái tạo, sau đó nhân (x) tỷ lệ hao mòn vật lý đã xác định được để xác định giá trị hao mòn vật lý tương ứng với phương pháp chi phí thay thế hoặc phương pháp chi phí tái tạo.

2. Xác định giá trị hao mòn chức năng:

a) Hao mòn chức năng bao gồm: Hao mòn chức năng do chi phí vốn cao và hao mòn chức năng do chi phí vận hành cao;

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

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

d) Hao mòn chức năng do chi phí vận hành cao là trường hợp thay đổi về thiết kế, công nghệ hoặc năng suất vượt trội dẫn tới việc tạo ra những tài sản thay thế có chi phí vận hành, sản xuất thấp hơn tài sản thẩm định giá. Xác định giá trị hao mòn chức năng do chi phí vận hành cao không khắc phục được thực hiện như sau:

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

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

Ước tính thời gian sử dụng còn lại của tài sản phát huy được hiệu quả kinh tế tính từ thời điểm thẩm định giá;

Xác định tổng mức chênh lệch chi phí vận hành hằng năm thông qua số lượng sản phẩm tạo ra hằng năm của tài sản thẩm định giá và mức chênh lệch chi phí vận hành trong suốt tuổi đời kinh tế còn lại của tài sản thẩm định giá;

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

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

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

3. Xác định giá trị hao mòn ngoại biên

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

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

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

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

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

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

Khi tài sản tạo ra thu nhập thì thu nhập mất đi do các yếu tố bên ngoài về kinh tế, vị trí có thế được vốn hóa để xác định tổng thu nhập bị mất trong tổng giá trị của tài sản. Tổng thu nhập mất đi tương ứng với giá trị hao mòn ngoại biên.

Việc ước tính tổng thu nhập mất đi được thực hiện như sau: Phân tích thị trường (liên quan đến các yếu tố kinh tế, vị trí) để xác định giá trị khoản thu nhập mất đi hằng năm; hiện tại hóa các khoản thu nhập mất đi hằng năm để xác định tổng giá trị mất đi tác động đến giá trị của tài sản. Nếu khoản thu nhập mất đi hằng năm là ổn định, đều đặn thì việc hiện tại hóa dòng thu nhập được thực hiện bằng cách vốn hóa khoản thu nhập mất đi hằng năm với tỷ suất vốn hóa phù hợp. Nếu khoản thu nhập mất đi biến động hằng năm thì việc hiện tại hóa dòng thu nhập được thực hiện bằng cách phân tích dòng tiền chiết khấu. Việc xác định tỷ suất vốn hóa, phân tích dòng tiền chiết khấu được thực hiện theo quy định lại Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Cách tiếp cận từ thu nhập./.