

Số: /2023/TT-BTC

Hà Nội, ngày tháng năm 2023

**DỰ THẢO**

**THÔNG TƯ**

**Quy định Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam  
về Thẩm định giá bất động sản**

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

Căn cứ Nghị định số ...../...../ND-CP ngày ..... tháng ..... năm ..... của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Giá về thẩm định giá;

Căn cứ Nghị định số 14/2023/ND-CP ngày 20 tháng 04 năm 2023 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Tài chính;

Theo đề nghị của Cục trưởng Cục Quản lý giá,

Bộ trưởng Bộ Tài chính ban hành Thông tư quy định Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về thẩm định giá bất động sản.

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Thông tư này Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá bất động sản.

**Điều 2. Hiệu lực thi hành**

- Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2024.
- Thông tư số 145/2016/TT-BTC ngày 06/10/2016 của Bộ Tài chính ban hành Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 11 hết hiệu lực kể từ ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành.

**Điều 3. Tổ chức thực hiện**

- Cục Quản lý giá (Bộ Tài chính) có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan hướng dẫn việc thực hiện chuẩn mực thẩm định giá ban hành kèm theo Thông tư này.

2. Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc, đề nghị các đơn vị phản ánh về Bộ Tài chính để hướng dẫn thực hiện, nghiên cứu sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./.

***Nơi nhận:***

- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Văn phòng Chính phủ;
- Văn phòng Tổng Bí thư;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Văn phòng Quốc hội;
- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ;
- Toà án nhân dân tối cao;
- Viện Kiểm sát nhân dân tối cao;
- Kiểm toán nhà nước;
- UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương;
- Hội đồng dân tộc và các Ủy ban của Quốc hội;
- Công báo;
- Cục Kiểm tra văn bản - Bộ Tư pháp;
- Phòng Thương mại và Công nghiệp Việt Nam;
- Hội Thẩm định giá Việt Nam; các doanh nghiệp thẩm định giá;
- Website Chính phủ;
- Website Bộ Tài chính;
- Các đơn vị thuộc Bộ Tài chính;
- Lưu: VT; QLG (VT,QLTĐG).

**KT. BỘ TRƯỞNG  
THỨ TRƯỞNG**

**Lê Tấn Cận**

**CHUẨN MỰC THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM  
VỀ THẨM ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN**

*(Ban hành kèm theo Thông tư số ... ngày....tháng .... năm ... của Bộ Tài chính)*

---

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

Chuẩn mực này quy định và hướng dẫn thực hiện thẩm định giá bất động sản khi thẩm định giá theo quy định của pháp luật về giá.

**Điều 2. Đối tượng áp dụng**

1. Thẩm định viên về giá, doanh nghiệp thẩm định giá thực hiện dịch vụ thẩm định giá theo quy định của pháp luật về giá.
2. Tổ chức, cá nhân thực hiện hoạt động thẩm định giá Nhà nước theo quy định của pháp luật về giá.
3. Tổ chức, cá nhân yêu cầu thẩm định giá, bên thứ ba sử dụng kết quả thẩm định giá theo hợp đồng thẩm định giá (nếu có).

**Điều 3. Các cách tiếp cận và phương pháp thẩm định giá bất động sản**

1. Các cách tiếp cận áp dụng trong thẩm định giá bất động sản bao gồm: cách tiếp cận từ thị trường, cách tiếp cận từ chi phí và cách tiếp cận từ thu nhập theo quy định tại Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam hoặc sử dụng kết hợp các cách tiếp cận.
2. Phương pháp thặng dư là phương pháp thẩm định giá được xây dựng dựa trên cơ sở kết hợp cách tiếp cận từ thị trường, cách tiếp cận từ chi phí và cách tiếp cận từ thu nhập.
3. Căn cứ vào đặc điểm của bất động sản cần thẩm định giá, mục đích thẩm định giá, thời điểm thẩm định giá, các thông tin và số liệu về bất động sản cần thẩm định giá có thể thu thập được để lựa chọn cách tiếp cận và phương pháp thẩm định giá phù hợp.

## Chương 2

### PHƯƠNG PHÁP THẶNG DƯ

#### Điều 4. Áp dụng phương pháp thặng dư

1. Phương pháp thặng dư xác định giá trị của bất động sản có tiềm năng phát triển dựa trên cơ sở lấy giá trị ước tính phát triển của tài sản (tổng doanh thu phát triển) trừ đi các chi phí hợp lý phát sinh tạo ra tài sản thẩm định giá (bao gồm lợi nhuận nhà đầu tư) để tạo ra sự phát triển đó.

2. Phương pháp thặng dư thường được áp dụng với bất động sản có tiềm năng phát triển, cụ thể là đất trống để xây dựng hoặc đất có công trình trên đất có thể cải tạo hoặc phá dỡ xây dựng công trình mới trên đất để sử dụng tốt nhất và có hiệu quả nhất.

3. Công thức:

$$V = DT - CP$$

Trong đó:

- V: Giá trị tài sản thẩm định giá;
- DT: Tổng doanh thu phát triển;
- CP: Tổng chi phí phát triển.

4. Các trường hợp về thời điểm phát sinh doanh thu phát triển và chi phí phát triển bất động sản:

a) Trường hợp 1: Doanh thu phát triển bất động sản, chi phí phát triển bất động sản chỉ phát sinh trong cùng 01 năm. Khi đó doanh thu và chi phí phát triển bất động sản được tính toán theo mặt bằng giá tại thời điểm thẩm định giá.

$$V = DT - CP \text{ (tại thời điểm thẩm định giá)}$$

b) Trường hợp 2: Quá trình phát triển bất động sản kéo dài nhiều năm, sau khi xây dựng chủ sở hữu cho thuê để kinh doanh hoặc cho thuê một phần để kinh doanh hoặc bán từng phần bất động sản qua nhiều năm.

$$V = \sum_{t=0}^n \frac{(DT_t - CP_t)}{1 + r^t}$$

Trong đó:

- V : Giá trị tài sản thẩm định giá;
- DT<sub>t</sub> : Doanh thu phát triển của bất động sản tại thời điểm t;
- CP<sub>t</sub> : Chi phí phát triển dự kiến tại thời điểm t;
- r : Tỷ suất chiết khấu;
- n : Giai đoạn dự báo dòng tiền trong tương lai;
- t : Năm dự báo.

## **Điều 5. Xác định việc sử dụng tốt nhất và có hiệu quả nhất của bất động sản**

1. Sử dụng tốt nhất và có hiệu quả nhất của bất động sản được xác định căn cứ vào hồ sơ pháp lý của bất động sản; đặc điểm của bất động sản; các thông tin về quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, quy hoạch giao thông; quy định về chuyển mục đích sử dụng đất và các quy định về đầu tư, xây dựng đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

2. Sử dụng tốt nhất và có hiệu quả nhất của tài sản có thể chính là việc tiếp tục sử dụng tài sản với mục đích hiện tại hoặc với mục đích khác thay thế; khi đó, cần phân tích và trình bày các lập luận chứng minh về khả năng sử dụng tài sản cho phù hợp với các yếu tố pháp lý, kinh tế - xã hội và tài chính để xác định sử dụng tốt nhất và hiệu quả nhất của tài sản.

## **Điều 6. Xác định giai đoạn dự báo dòng tiền trong tương lai (n)**

Việc xác định giai đoạn dự báo dòng tiền trong tương lai được thực hiện theo hướng dẫn tại Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ thu nhập.

## **Điều 7. Xác định tổng doanh thu phát triển (DT)**

1. Tổng doanh thu phát triển của bất động sản là tổng doanh thu dự kiến có được của bất động sản thẩm định giá phù hợp với mục đích sử dụng tốt nhất và có hiệu quả nhất của bất động sản.

2. Tổng doanh thu phát triển của bất động sản được ước tính trên cơ sở điều tra khảo sát, thu thập các thông tin về giá chuyển nhượng, giá cho thuê và các yếu tố khác hình thành doanh thu của các bất động sản có đặc điểm tương tự với dự án dự kiến đầu tư xây dựng tại khu vực có thửa đất thẩm định giá hoặc khu vực có khả năng sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội tương đương có tính đến xu hướng và mức độ biến động của giá chuyển nhượng, giá cho thuê và các yếu tố khác hình thành doanh thu của dự án dự kiến đầu tư xây dựng trong tương lai.

3. Tổng doanh thu phát triển được xác định thông qua cách tiếp cận từ thị trường hoặc cách tiếp cận từ thu nhập.

a) Trong trường hợp doanh thu phát triển bất động sản chỉ phát sinh trong cùng 01 năm, doanh thu phát triển được tính toán theo mặt bằng giá tại thời điểm thẩm định giá đối với bất động sản sau khi đầu tư xây dựng bán lại toàn bộ sản phẩm tại thời điểm thẩm định giá.

b) Trong trường hợp quá trình phát triển bất động sản kéo dài nhiều năm, sau khi xây dựng chủ sở hữu cho thuê để kinh doanh hoặc cho thuê một phần để kinh doanh hoặc bán từng phần bất động sản qua nhiều năm, việc chuyển đổi tổng doanh thu phát triển của bất động sản về thời điểm thẩm định giá được thực hiện theo công thức tổng quát sau:

$$DT = \sum_{t=0}^n \frac{DT_t}{(1+r)^t}$$

Cần ước tính tỷ lệ tăng giá bán, giá cho thuê bất động sản đảm bảo phù hợp mức tăng của thị trường bất động sản qua các năm.

### **Điều 8. Xác định tổng chi phí phát triển (CP)**

1. Tổng chi phí phát triển là toàn bộ các chi phí phát triển cần thiết dự kiến đầu tư vào một 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) và đáp ứng được mục đích sử dụng tốt nhất và có hiệu quả nhất của thửa đất thẩm định giá. Tổng chi phí phát triển gồm chi phí đầu tư phát triển và lợi nhuận của nhà đầu tư.

#### 2. Chi phí đầu tư phát triển

a) Chi phí đầu tư phát triển bao gồm:

a1) Chi phí hạ tầng kỹ thuật và các chi phí có liên quan khác;

a2) Chi phí xây dựng gồm chi phí phá dỡ các công trình xây dựng, chi phí san lấp mặt bằng xây dựng, chi phí xây dựng các công trình, hạng mục công trình, xây dựng công trình tạm, công trình phụ trợ phục vụ thi công;

a3) Chi phí thiết bị gồm chi phí mua sắm thiết bị công trình và thiết bị công nghệ; chi phí đào tạo và chuyển giao công nghệ (nếu có); chi phí lắp đặt, thí nghiệm, hiệu chỉnh; chi phí vận chuyển, bảo hiểm; thuế và các loại phí, chi phí liên quan khác;

a4) Chi phí quản lý dự án 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 và kết thúc xây dựng đưa công trình của dự án vào khai thác sử dụng;

a5) Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng gồm chi phí tư vấn khảo sát, lập Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi (nếu có), lập Báo cáo nghiên cứu khả thi, lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật, chi phí thiết kế, chi phí tư vấn giám sát xây dựng công trình và các chi phí tư vấn khác liên quan;

a6) Chi phí dự phòng gồm chi phí dự phòng cho khối lượng công việc phát sinh (nếu có) và chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá. Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá được áp dụng trong thời gian thực hiện dự án trường hợp dự án kéo dài trong nhiều năm;

a7) Chi phí khác (như chi phí thẩm tra tổng mức đầu tư, chi phí bảo hiểm công trình,...);

a8) Chi phí kinh doanh;

a9) Chi phí lãi vay, thuế...

Chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng bao gồm tiền bồi thường, hỗ trợ tái định cư, kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng không tính đến trong tổng chi phí phát triển.

b) Các khoản mục chi phí tại Điểm a Khoản 2 Điều này được xác định trên cơ sở điều tra, khảo sát, thu thập các khoản mục chi phí của các dự án tương tự, mặt bằng giá trên thị trường (nguyên, nhiên vật liệu, đơn giá sử dụng máy thiết bị, đơn giá tiền công...) tại thời điểm thẩm định giá và những nội dung liên quan quy định tại Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ chi phí.

Trường hợp không thu thập được các thông tin trên thị trường, có thể áp dụng các 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, đơn giá xây dựng, suất vốn đầu tư theo từng năm phù hợp với tiến độ xây dựng dự án bất động sản tuy nhiên cần lập luận về mức độ phù hợp với mục đích và thời điểm thẩm định giá và thực hiện việc điều chỉnh các định mức, đơn giá và suất vốn đầu tư (nếu cần thiết) trước khi đưa vào sử dụng.

3. Tổng chi phí phát triển được xác định thông qua cách tiếp cận từ thị trường hoặc cách tiếp cận từ thu nhập.

a) Trường hợp chi phí phát triển bất động sản chỉ phát sinh trong cùng 01 năm, chi phí phát triển được tính toán theo mặt bằng giá tại thời điểm thẩm định giá đối với bất động sản sau khi đầu tư xây dựng bán lại toàn bộ sản phẩm tại thời điểm thẩm định giá.

b) Trường hợp quá trình phát triển bất động sản kéo dài nhiều năm và phát sinh các khoản chi phí, việc chuyển đổi tổng chi phí phát triển của bất động sản về thời điểm thẩm định giá được thực hiện theo công thức tổng quát sau:

$$CP = \sum_{t=0}^n \frac{CP_t}{(1+r)^t}$$

Cần ước tính tỷ lệ tăng giá trị một số khoản mục chi phí kéo dài cả vòng đời dự án bất động sản (nếu có) đảm bảo phù hợp mức tăng nguyên nhiên vật liệu.

4. Lợi nhuận nhà đầu tư được xác định theo một trong các cách sau và phải có lập luận về sự phù hợp khi áp dụng:

a) Lợi nhuận nhà đầu tư được xác định theo quy định của cơ quan có thẩm quyền (nếu có).

b) Lợi nhuận của nhà đầu tư được xác định trên cơ sở tỷ lệ lợi nhuận trung bình trên thị trường tính trên tổng chi phí (bao gồm chi phí trực tiếp, chi phí gián tiếp và không bao gồm chi phí tài chính).

c) Lợi nhuận nhà đầu tư được xác định là trung bình tỷ lệ phần trăm lợi nhuận trước thuế thu nhập doanh nghiệp (đã được kiểm toán hoặc quyết toán)

trên tổng chi phí của ít nhất 03 doanh nghiệp bất động sản tương tự trên thị trường.

**Điều 9. Tỷ suất chiết khấu (r)**

Tỷ suất chiết khấu hàng năm được xác định căn cứ trên cơ sở lãi suất cho vay kinh doanh bất động sản trung hạn bình quân của 03 ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm giữ cổ phần chi phối có trụ sở hoặc chi nhánh trên địa bàn cấp tỉnh tại thời điểm thẩm định giá.

**BỘ TÀI CHÍNH**