

Số: /2023/TT-BTC

Hà Nội, ngày tháng năm 2023

DỰ THẢO

THÔNG TƯ

**Quy định Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về
Cách tiếp cận từ thu nhập**

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

Căn cứ Nghị định số 14/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 4 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 Cách tiếp cận từ thu nhập.

Điều 1. Ban hành kèm theo Thông tư này Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Cách tiếp cận từ thu nhập.

Điều 2. Hiệu lực thi hành

1. Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2023.

2. Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 10 - Cách tiếp cận từ thu nhập ban hành kèm theo Thông tư số 126/2015/TT-BTC ngày 20/8/2015 của Bộ Tài chính ban hành Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 08, 09 và 10 hết hiệu lực kể từ ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành.

Điều 3. Tổ chức thực hiện

1. Cục Quản lý giá (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;
- 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;
- Công TTĐT Chính phủ;
- Công TTĐT Bộ Tài chính;
- Các đơn vị thuộc Bộ Tài chính;
- Lưu: VT; QLG (VT, QLTDG).

**KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG**

Lê Tấn Cận

CHUẨN MỰC THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM
VỀ CÁCH TIẾP CẬN TỪ THU NHẬP
(Ban hành kèm theo Thông tư số ... ngày ... của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

Chương 1
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Chuẩn mực này quy định và hướng dẫn thực hiện hoạt động thẩm định giá theo cách tiếp cận từ thu nhập khi thẩm định giá theo quy định của pháp luật về giá.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

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

Điều 3. Cách tiếp cận từ thu nhập

- Cách tiếp cận từ thu nhập là cách thức xác định giá trị của tài sản thông qua việc quy đổi dòng tiền trong tương lai có được từ tài sản về giá trị hiện tại.
- Cách tiếp cận từ thu nhập được áp dụng đối với các tài sản tạo ra thu nhập cho người sở hữu/người sử dụng, có thể dự báo được thu nhập từ tài sản trong tương lai và tính được tỷ suất chiết khấu phù hợp.
- Phương pháp thẩm định giá trong cách tiếp cận từ thu nhập gồm phương pháp vốn hóa trực tiếp và phương pháp dòng tiền chiết khấu được áp dụng cho các tài sản thẩm định giá đáp ứng điều kiện quy định tại Khoản 2 Điều này.

Riêng đối với tài sản thẩm định giá là doanh nghiệp, phương pháp thẩm định giá trong cách tiếp cận từ thu nhập gồm phương pháp chiết khấu dòng tiền tự do của doanh nghiệp, phương pháp chiết khấu dòng cổ tức và phương pháp chiết khấu dòng tiền tự do vốn chủ sở hữu, thực hiện theo quy định tại Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về thẩm định giá doanh nghiệp.

Đối với tài sản thẩm định giá là tài sản vô hình, phương pháp thẩm định giá trong cách tiếp cận từ thu nhập gồm phương pháp tiền sử dụng tài sản vô hình, phương pháp lợi nhuận vượt trội và phương pháp thu nhập tăng thêm, thực hiện theo quy định tại Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về thẩm định giá tài sản vô hình.

Chương 2

PHƯƠNG PHÁP VỐN HÓA TRỰC TIẾP

Điều 4. Áp dụng phương pháp vốn hóa trực tiếp

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

2. Công thức trong phương pháp vốn hóa trực tiếp

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

Trong đó:

V : Giá trị tài sản thẩm định giá

A : Thu nhập thuần từ tài sản

R : Tỷ suất vốn hóa

3. Nội dung thực hiện:

- a) Xác định thu nhập thuần do tài sản mang lại;
- b) Xác định tỷ suất vốn hoá;
- c) Xác định giá trị của tài sản theo công thức vốn hoá trực tiếp.

Điều 5. Xác định thu nhập thuần do tài sản mang lại (A)

1. Công thức xác định thu nhập thuần:

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

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

3. Tổng thu nhập tiềm năng là tổng số các khoản thu nhập ổn định, hàng năm có được từ việc khai thác hết công suất tài sản.

4. Thất thu không sử dụng hết 100% công suất và do rủi ro thanh toán được xác định bằng tỷ lệ thất thu nhân (x) với tổng thu nhập tiềm năng, trong đó tỷ lệ

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

5. Chi phí hoạt động là những chi phí hàng năm cần thiết cho việc duy trì dòng thu nhập từ tài sản. Chi phí hoạt động không bao gồm khoản hoàn trả tiền vay (vốn và lãi), khấu hao, thuế thu nhập doanh nghiệp (nếu có).

Điều 6. Xác định tỷ suất vốn hoá (R)

1. Tỷ suất vốn hóa được xác định thông qua việc so sánh, rút ra từ những tỷ suất vốn hóa của các tài sản tương tự trên thị trường.

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

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

Chương 3

PHƯƠNG PHÁP DÒNG TIỀN CHIẾT KHẤU

Điều 7. Áp dụng phương pháp dòng tiền chiết khấu

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

2. Công thức trong phương pháp dòng tiền chiết khấu

a) Công thức chung:

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

b) Công thức trong một số trường hợp cụ thể

b1) Đối với dòng tiền một giai đoạn, dòng tiền hàng năm bằng nhau và bằng hằng số là A, $t \in \mathbb{N}$

$$V = A \frac{1 - (1+r)^{-n}}{r}$$

b2) Đối với dòng tiền hai giai đoạn:

* Trường hợp dòng tiền hàng năm khác nhau đến năm n, từ năm n+1 trở đi ổn định, $t \in \mathbb{N}$.

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

$$V_n = \frac{CF_{n+1}}{r}$$

* Trường hợp dòng tiền hàng năm khác nhau đến năm n, từ năm n+1 trở đi tăng trưởng đều với tốc độ là g%/năm (với $g < r$) và $t \in \mathbb{N}$:

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

$$V_n = \frac{CF_{n+1}}{\tilde{r} - g}$$

Trong đó:

V : Giá trị tài sản thẩm định giá

CF_t : Dòng tiền năm thứ t

V_n : Giá trị tài sản cuối kỳ dự báo

n : Giai đoạn dự báo dòng tiền trong tương lai

r : Tỷ suất chiết khấu

t : Năm dự báo

g : Tốc độ tăng trưởng của dòng tiền

3. Nội dung thực hiện:

a) Xác định giai đoạn dự báo dòng tiền trong tương lai.

b) Xác định dòng tiền trên cơ sở ước tính thu nhập từ tài sản và ước tính chi phí liên quan đến việc khai thác, vận hành tài sản.

c) Xác định giá trị tài sản cuối kỳ dự báo.

d) Xác định tỷ suất chiết khấu.

đ) Xác định giá trị của tài sản theo công thức dòng tiền chiết khấu.

Điều 8. Xác định giai đoạn dự báo dòng tiền trong tương lai (n)

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

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

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

c) Tuổi đời kinh tế của tài sản thẩm định giá.

d) Giai đoạn dự định nắm giữ tài sản thẩm định giá.

2. Việc xác định giai đoạn dự báo dòng tiền trong tương lai cần căn cứ vào mục đích thẩm định giá, đặc trưng của tài sản thẩm định giá, các thông tin thu thập được và cơ sở giá trị của tài sản thẩm định giá.

Điều 9. Xác định dòng tiền (CF)

1. Ước tính thu nhập từ tài sản

a) Thu nhập từ tài sản là các khoản tiền mà nhà đầu tư nhận được từ việc đầu tư vào tài sản.

b) Việc ước tính thu nhập được dựa trên cơ sở: Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật của tài sản thẩm định; thu nhập trong quá khứ của tài sản thẩm định và/hoặc thu nhập của tài sản tương tự; thị trường ngành, lĩnh vực và các yếu tố khác ảnh hưởng đến việc dự báo tổng thu nhập.

c) Thông tin thu thập được để xác định dòng tiền có thể là thu nhập hoạt động thuần, tổng thu nhập tiềm năng, tổng thu nhập hiệu quả, tùy thuộc vào thông tin, dữ liệu thu thập được. Trong trường hợp tài sản thẩm định giá được sử dụng bởi doanh nghiệp thì dòng tiền thuần là dòng tiền trước khi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp.

2. Ước tính chi phí liên quan đến việc khai thác, vận hành tài sản

a) Chi phí liên quan đến việc khai thác tài sản bao gồm các loại chi phí cần thiết cho việc duy trì thu nhập từ việc khai thác tài sản.

b) Việc ước tính chi phí được dựa trên cơ sở đặc điểm kinh tế - kỹ thuật của tài sản thẩm định; chi phí trong quá khứ của tài sản thẩm định và/hoặc chi phí của tài sản tương tự; thị trường ngành, lĩnh vực và các yếu tố khác ảnh hưởng đến việc dự báo chi phí.

Điều 10. Xác định giá trị cuối kỳ dự báo (V_n)

1. Giá trị tài sản cuối kỳ dự báo là giá trị dự kiến của tài sản tại thời điểm kết thúc giai đoạn dự báo dòng tiền chiết khấu (vào thời điểm cuối kỳ phân tích dòng tiền chiết khấu).

2. Giá trị tài sản cuối kỳ dự báo có thể là giá trị thanh lý, xử lý tài sản tại thời điểm cuối kỳ dự báo hoặc dùng cách tiếp cận từ thị trường để dự báo giá trị cuối kỳ.

Trường hợp tài sản được tiếp tục sử dụng trong các năm tiếp theo của năm cuối kỳ dự báo thì giá trị tài sản cuối kỳ dự báo được xác định bằng công thức xác định V_n tại Điểm b2 Khoản 2 Điều 7 Chuẩn mực này.

Điều 11. Xác định tỷ suất chiết khấu

1. Tỷ suất chiết khấu là tỷ suất được sử dụng để chuyển đổi dòng thu nhập trong tương lai về giá trị hiện tại.

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

3. Việc xác định tỷ suất chiết khấu phụ thuộc vào cơ sở giá trị, loại tài sản thẩm định giá, tuổi đời kinh tế của tài sản hoặc giai đoạn nắm giữ tài sản và các dòng tiền được xem xét.

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

BỘ TÀI CHÍNH