

Điều chỉnh cách xác định tỷ lệ hao mòn của công trình trong Quyết định 129/BTC

TS. NGUYỄN NGỌC VINH

Trường Đại học Kinh tế TP. HCM

Phương pháp chi phí được vận dụng phổ biến trong nghiệp vụ thẩm định giá bất động sản (BDS) ở nước ta, điểm khó khăn nhất trong phương pháp này là làm thế nào xác định tỷ lệ hao mòn của công trình (tài sản gắn liền với đất) một cách tương đối chính xác và tin cậy. Hiện nay trong Tiêu chuẩn (TC) số 8, Quyết định 129/BTC ban hành ngày 31/12/2008 có hướng dẫn 3 cách xác định tỷ lệ hao mòn của công trình được sử dụng rộng rãi tại các công ty thẩm định giá, tuy nhiên trong quá trình triển khai thực hiện các cách xác định trên đã phát sinh những bất cập. Nhằm đa dạng hóa các cách xác định hao mòn, tác giả đề xuất mở rộng cách tính trong phương pháp tuổi đời, điều chỉnh công thức tính tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình đồng thời bổ sung thêm các ví dụ minh họa cho các phương pháp xác định tỷ lệ hao mòn của công trình.

Từ khóa: *Hao mòn của công trình, xác định tỷ lệ hao mòn của công trình, thẩm định giá, phương pháp chi phí.*

1. Cơ sở lý luận

Theo Tiêu chuẩn số 8 (Quyết định 129/BTC), 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.

Theo Đoàn Văn Trường (2006), sự giảm giá tích lũy là sự mất mát giá trị vì bất kỳ lý do nào tạo ra sự khác nhau giữa chi phí thay thế của tài sản với giá trị thị trường của tài sản giống nhau tại thời điểm thẩm định giá. Có 3 nguyên nhân gây giảm giá tích lũy: giảm giá tự nhiên, giảm giá do lỗi thời chức năng, giảm giá do tác động bên ngoài. Giảm giá tự nhiên là hư

hỏng, xuống cấp trong quá trình sử dụng ví dụ như mối mọt, rỉ sét, lún sụt, bong tróc... do tác động từ việc khai thác sử dụng và ảnh hưởng của thời tiết, thiên tai. Giảm giá do lỗi thời chức năng phát sinh do sai sót trong thiết kế như trần quá thấp, ít nhà vệ sinh hay bố trí các diện tích sử dụng không hợp lý, thiếu đầy đủ trong kết cấu, thiếu các chức năng khác làm cho hạn chế việc sử dụng tài sản có hiệu quả như trần và tường thiếu cách âm... Giảm giá do tác động bên ngoài như khói bụi, tiếng ồn, quy định xây dựng quy hoạch như: không chế độ cao trình, khoảng lùi, không cho phép làm hầm... làm giảm sút tính hữu dụng của công trình hay do tác động của chính sách thuế, suy thoái kinh tế, chính sách tín dụng, thay đổi quy mô dân số.

Như vậy về lý thuyết thì sự hao

mòn do 3 nguyên nhân: tuy nhiên, khi tính giá trị hao mòn của công trình trong thẩm định giá BDS, thẩm định viên các nước ít khi tách ra làm 3 dạng để ước lượng giá trị hao mòn, bởi vì số lượng chi tiết và kết cấu của công trình rất đa dạng và phức tạp, tuổi đời kinh tế của từng hạn mục như móng, sàn, tường, mái... cũng rất khác nhau do vậy việc ước lượng tổng giá trị hao mòn (bao gồm cả 3 dạng hao mòn) là phương pháp thường xuyên được vận dụng hơn so với phương pháp tính hao mòn chi nhỏ.

Theo tài liệu của Viện Thẩm định giá Mỹ, việc tính tỷ lệ hao mòn của công trình trong tiếp cận chi phí (The Cost Approach) được thực hiện bằng 3 phương pháp là: phương pháp chiết trừ từ thị trường (The Market Extraction Method); phương pháp tuổi đời (The Age-

Life Method) và phương pháp chia nhỏ (The Breakdown Method) (Nguồn: *The Appraisal Of Real Estate, 1980*).

- Phương pháp tuổi đời ước tính tổng hao mòn của công trình dựa trên tuổi đời kinh tế, tuổi đời hiệu quả và tuổi đời kinh tế còn lại với các nội dung sau:

- Tuổi đời kinh tế (Economic life) là thời gian mà công trình tồn tại từ lúc xây dựng xong cho đến thời điểm công trình đó chấm dứt sự đóng góp vào giá trị của BĐS.

- Tuổi đời hiệu quả (Effective age) là khoảng thời gian thực tế mà công trình đã phục vụ cho người chủ sở hữu của nó từ lúc xây dựng xong cho đến thời điểm hiện tại có tính đến việc duy tu, bảo trì và tình trạng khai thác sử dụng.

- Tuổi đời kinh tế còn lại (Remaining economic life) là khoảng thời gian còn lại của công trình đóng góp vào giá trị của BĐS.

- Phương pháp chiết trừ từ thị trường tính trên tổng hao mòn qua phương thức sau: từ các số liệu thị trường thẩm định viên ước lượng tỷ lệ hao mòn bình quân hàng năm của các công trình tương đồng, sau đó vận dụng tỷ lệ hao mòn này cho công trình của BĐS thẩm định.

- Phương pháp chia nhỏ được tính chi tiết trên 3 dạng hao mòn là: hao mòn vật lý, hao mòn chức năng và hao mòn ngoại vi. Việc ước tính hao mòn dựa trên các khái niệm về tuổi đời hữu ích, tuổi đời thực tế và tuổi đời hữu ích còn lại, trong bài viết không đề cập sâu đến phương pháp này.

Ở nước ta trong TC số 8 của QĐ 129/BTC có quy định 3 phương pháp xác định hao mòn của công trình là: phương pháp chiết trừ từ thị trường, phương pháp tuổi đời

(giống như trong tài liệu của Mỹ), và phương pháp tính theo kết cấu chính.

Theo Đoàn Định Kiên và cộng sự, kết cấu là tập hợp các bộ phận được bố trí và liên kết để có thể chịu lực được, đảm bảo sự vững chắc, ổn định của một công trình xây dựng (nguồn: www.ketcau.com). Như vậy kết cấu chính của công trình được hiểu là các bộ phận liên kết chủ đạo có thể chịu lực, đảm bảo tính vững chắc ổn định của công trình như móng, khung cột, tường, nền sàn, kết cấu đỡ mái và mái. Nhằm vận dụng phương pháp tính theo kết cấu chính như đã nêu, thẩm định viên thường xuyên đánh giá tỷ lệ chất lượng còn lại của các kết cấu chính từ đó suy diễn ra tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình.

2. Những bất cập trong cách xác định tỷ lệ hao mòn của công trình

Theo nghiên cứu của tác giả, việc ban hành TC số 8 trong QĐ 129/BTC cho thấy cơ quan quản lý đã có những cố gắng trong việc chuẩn hóa nghề nghiệp, giúp cho thẩm định viên có cơ sở trong việc ước lượng tỷ lệ hao mòn của công trình trong phương pháp chi phí. Tuy nhiên trong quá trình thực hiện đã phát sinh những bất cập:

- Trong TC số 8 cơ quan quản lý có sự nhầm lẫn khi cho rằng cả 3 phương pháp hướng dẫn chỉ xác định hao mòn tự nhiên (trang 4, TC số 8). Theo quan điểm của tác giả điều này là chưa chuẩn xác, bởi vì cả 2 phương pháp chiết trừ từ thị trường và phương pháp tuổi đời đều được tính trên tổng hao mòn của công trình, có nghĩa là không tách riêng hao mòn tự nhiên, hao mòn chức năng và hao mòn ngoại vi, điều này cũng được khẳng định trong tài liệu của Viện Thẩm định

giá Mỹ (*The Appraisal Of Real Estate, 1980, chapter 16, p.383*). Việc phân chia ra làm 3 dạng hao mòn tự nhiên, chức năng và ngoại vi chỉ có trong phương pháp chia nhỏ nhưng phương pháp này như đã nêu không được đề cập trong TC số 8 ở nước ta.

- Mục tiêu của phương pháp chi phí là ước tính tỷ lệ còn lại của công trình trong khi các hướng dẫn chỉ dừng lại tỷ lệ hao mòn, do vậy việc chuyển đổi các công thức tính sang hướng xác định tỷ lệ còn lại của công trình là cần thiết.

- Phương pháp tuổi đời trong TC số 8 là phương pháp thường xuyên được vận dụng do vậy cần có những phép tính đa dạng hơn để thẩm định viên có thể tiếp cận phương pháp này từ nhiều thông số khác nhau. Thực tế cho thấy giữa các đại lượng tuổi đời hiệu quả, tuổi đời kinh tế và tuổi đời kinh tế còn lại có nhưng mối tương quan với nhau. Về lý thuyết chúng ta có thể chuyển hóa các công thức tính tỷ lệ còn lại của công trình ra nhiều dạng khác nhau, điều này sẽ được trình bày chi tiết trong phần 3.

- Trong TC số 8 chưa có ví dụ cho việc vận dụng phương pháp tính theo kết cấu chính. Chúng ta điều biết rằng các mô hình, công thức cần có những ví dụ minh họa để thẩm định viên có thể nhận thức tốt hơn về phương thức vận dụng cho từng trường hợp.

3. Một số đề xuất xác định tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình

Dưới góc độ nghiên cứu, tác giả đề xuất một số kiến nghị nhằm hoàn thiện các vấn đề nêu trên, nội dung các đề xuất như sau:

- Điều chỉnh nội dung: Việc ước tính hao mòn tự nhiên có thể theo 3 cách trong TC số 8 thành việc ước

tính hao mòn có thể theo 3 cách cho phù hợp với nội dung đã phân tích ở phần trên.

- Điều chỉnh cách tính tỷ lệ còn lại của công trình thay vì chỉ tính tỷ lệ hao mòn. Mối quan hệ giữa tỷ lệ hao mòn (ký hiệu là H%) và tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (ký hiệu là D%) là hiệu số của 100%, ví dụ nếu ta xác định được H%=20% điều này có nghĩa D%=100% - H% = 100% - 20% = 80%. Tuy nhiên trong quá trình vận dụng phương pháp chi phí khi thẩm định giá trị BĐS thẩm định viên sẽ sử dụng công thức tính sau:

$$GT_{BDS}^M = GT_D + GT_{XD} \times D\% \quad (1)$$

Trong đó: GT_{BDS} : giá trị BĐS thẩm định; GT_D : giá trị lô đất; GT_{XD} : giá trị xây mới công trình.

Do vậy việc ước lượng trực tiếp D% là điều cần thiết hơn so với H%. Từ lập luận trên tác giả đề xuất tính D% cho phương pháp tuổi đời và phương pháp tính theo kết cấu chính là:

- Công thức gốc của phương pháp tuổi đời là:

$$H\% = TD_{HQ} / TD_{KT} \times 100\% \quad (2)$$

Trong đó: H%: tỷ lệ hao mòn của công trình; TD_{HQ} : tuổi đời hiệu quả; TD_{KT} : tuổi đời kinh tế. Điều chỉnh thành

$$D\% = 100\% - (TD_{HQ} / TD_{KT} \times 100\%) \text{ hay:}$$

$$D\% = 1 - (TD_{HQ} / TD_{KT}) \quad (3)$$

Trong đó D% là tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình.

- Công thức của phương pháp tính theo kết cấu chính:

$$H\% = \sum_{i=1}^n (H_{ki} \times T_{ki}) : \sum_{i=1}^n T_{ki} \quad (4)$$

Trong đó: H%: hao mòn của công trình xây dựng tính theo tỷ lệ %, H_{ki} : tỷ lệ hao mòn của kết cấu i theo tỷ lệ; T_{ki} : tỷ trọng đóng

góp của kết cấu i trong tổng giá trị của công trình; n: số lượng kết cấu chính của công trình. Điều chỉnh thành:

$$D\% = \sum_{i=1}^n TL_i^{CL} \times T_{ki} : \sum_{i=1}^n T_{ki} \quad (5)$$

Trong đó TL_i^{CL} là tỷ lệ chất lượng còn lại của kết cấu chính thứ i.

Vì H_{ki} được tính trên tỷ lệ 100% do vậy mối quan hệ giữa H_{ki} với TL_i^{CL} là:

$$= 100\% - H_{ki}$$

- Đa dạng hóa cách tính D% trong phương pháp tuổi đời.

Phương pháp tuổi đời được vận dụng rất rộng rãi trong tiếp cận chi phí ở nước ta từ công thức số 3 muốn tính D% chúng ta cần có TD_{HQ} và TD_{KT} nhưng đôi khi nguồn dữ liệu từ thị trường không trực tiếp cung cấp cho thẩm định viên các số liệu này, do vậy việc đa dạng hóa cách tính D% theo tuổi đời sẽ giúp cho việc thực hiện phương pháp chi phí dễ tiếp cận hơn. Đề xuất các dạng công thức tính D% bổ sung:

* Từ:

$$\begin{aligned} D\% &= 1 - (TD_{HQ} / TD_{KT}) \\ &= (TD_{KT} - TD_{HQ}) / TD_{KT} \\ &= TD_{KTCL} / TD_{KT} \end{aligned}$$

Kết luận:

$$D\% = TD_{KTCL} / TD_{KT} \quad (6)$$

Trong đó: TD_{KTCL} : tuổi đời kinh tế còn lại

* Từ:

$$\begin{aligned} D\% &= 1 - (TD_{HQ} / TD_{KT}) \\ &= 1 - (1 / TD_{KT}) \times TD_{HQ} \\ &= 1 - (100\% : TD_{KT}) \times TD_{HQ} \\ &= 1 - \bar{K}_n \times TD_{HQ} \end{aligned}$$

Kết luận:

$$D\% = 1 - \bar{K}_n \times TD_{HQ} \quad (7)$$

Trong đó:

\bar{K}_n : suất hao mòn bình quân hàng năm.

* Khi vận dụng phương pháp chiết suất từ thị trường nhằm tính hao mòn công trình của các BĐS tương đồng thẩm định viên có thể sử dụng công thức sau:

Ta cũng có thể tính trực tiếp D% qua giá trị:

$$D\% = GT_{CT}^{CL} / GT_{XD}^M \quad (8)$$

Trong đó: GT_{CT}^{CL} : giá trị còn lại của công trình.

- Đề xuất bổ sung một số ví dụ hướng dẫn cách xác định D%.

Ví dụ về phương pháp tuổi đời.

- BĐS có tuổi đời kinh tế còn lại là 45 năm, tuổi đời kinh tế là 60 năm, vận dụng công thức 6 có thể tính được:

$$\begin{aligned} D\% &= TD_{KTCL} / TD_{KT} \\ &= 45/60 = 0,75 \\ \text{hay: } D\% &= 75\% \end{aligned}$$

- BĐS có tuổi đời hiệu quả là 10 năm, suất hao mòn bình quân hàng năm là 2%, vận dụng công thức 7 ta tính được:

$$\begin{aligned} D\% &= 1 - \bar{K}_n \times TD_{HQ} \\ &= 1 - 0,02 \times 10 = 0,8 \\ \text{hay: } D\% &= 80\% \end{aligned}$$

- BĐS có giá trị còn lại là 1,8 tỷ đồng, biết giá trị xây mới là 2 tỷ đồng, vận dụng công thức 8 ta tính được:

$$\begin{aligned} D\% &= GT_{CT}^{CL} / GT_{XD}^M \\ &= 1,8 / 2 = 0,9 \end{aligned}$$

hay: D% = 90%.

Ví dụ về phương pháp hao mòn theo kết cấu chính.

BDS thẩm định là nhà 3 tầng mái ngói có khu phụ riêng đã qua sử dụng, đánh giá tỷ lệ hao mòn

của công trình theo tỷ lệ 100% như sau: móng: 8%, tường 12%, sàn, nền: 10%, kết cấu đỡ mái: 14% và mái: 16%. Tổng kết các số liệu ta có bảng sau:

Tính D% theo công thức 5.

$$D\% = (0,92 \times 0,1 + 0,88 \times 0,16 + 0,9 \times 0,15 + 0,86 \times 0,04 + 0,84 \times 0,11) : (0,1 + 0,16 + 0,15 + 0,04 + 0,11) = 0,8832$$
 hay 88,32%

hóa cách tính D% trong phương pháp tuổi đời và bổ sung một số ví dụ hướng dẫn cách xác định D%. Chấn chấn rằng những đề xuất vẫn chưa làm cho TC số 8 trở nên hoàn hảo nhưng kỳ vọng rằng các đề xuất trên sẽ góp phần nhỏ nâng cao chất lượng nghiệp vụ thẩm định giá của nước nhà ●

TÀI LIỆU THAM KHẢO

Appraisal Institute, *The appraisal of real estate* (1980), twelfth edition,
 Bộ Tài chính, Cục Quản lý giá (2007), *Tài liệu bồi dưỡng kiến thức ngắn hạn chuyên ngành thẩm định giá*, quyển II, NXB Hà Nội.
 Bùi Đức Tiền (1993), *Phân cấp và đánh giá công trình xây dựng cơ bản*, Hội KHKT xây dựng TP. HCM.
 Đoàn Văn Trường (2006), *Tuyển tập các phương pháp thẩm định giá trị tài sản*, NXB Khoa học và kỹ thuật.
Kết cấu là gì? <http://www.ketcau.com/forum/showthread.php?t=2336>,
 Nguyễn Thế Phương (2011), *Thẩm định giá bất động sản*, NXB Phương Đông.
 Quyết Định 206/2003/QĐ-BTC ban hành ngày 12/12/2003 về việc ban hành chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định của Bộ Tài chính.
 Thông tư Liên tịch số 13/LB-TT ban hành ngày 18/8/1994 của Bộ Xây dựng – Tài chính – Ban Vật giá chính phủ về việc Hướng dẫn phương pháp xác định giá trị còn lại của nhà ở trong bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê.
 Tiêu chuẩn số 8, Quyết định 129/BTC ban hành ngày 31/12/2008 về việc ban hành 6 tiêu chuẩn thẩm định giá VN đợt 3
 Tài liệu khóa học bồi dưỡng thẩm định viên về giá (2006) Quy trình thẩm định giá căn bản, Viện Thẩm định giá Mỹ.

Kết cấu chính	Tỷ lệ của kết cấu chính i %	Tỷ lệ hao mòn %	Tỷ lệ chất lượng còn lại %	Tỷ lệ còn lại của kết cấu chính i %
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
Móng	10	8	92	9,2
Tường, vách	16	12	88	14,08
Sàn, nền	15	10	90	13,5
Kết cấu đỡ mái	4	14	86	3,44
Mái	11	16	84	9,24
Tổng cộng	56	-	-	49,46
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình D% :			88,32%	

Diễn giải:

Cột 1 thể hiện các kết cấu chính; cột 2 có được từ phụ lục số 2 của Thông tư Liên tịch số 13/LB-TT có các tỷ trọng đóng góp của kết cấu chính thứ i; cột 3 ghi lại các tỷ lệ hao mòn của từng kết cấu chính được thẩm định viên đánh giá theo tỷ lệ 100%; cột 4 là tỷ lệ chất lượng còn lại của từng kết cấu chính i tính trên tỷ lệ 100% có được tính bằng cách lấy 100% - cột 3; cột 5 là tỷ lệ chất lượng còn lại của kết cấu chính i tính trên tỷ trọng đóng góp thực tế được xác định bằng quy tắc tam suất ví dụ như sau:

Móng chiếm 10% Nếu hoàn toàn mới tương đương 100%
 Còn lại bao nhiêu M% = ? Đánh giá tỷ lệ chất lượng còn lại của móng là 92%

Qua quy tắc tam suất chúng ta tìm được tỷ lệ chất lượng còn lại của móng là:

$$0,10 \times 0,92 : 1 = 9,2\%.$$

Đề xuất trình bày dạng bảng nhằm tính D% bằng phương pháp tính theo kết cấu chính giúp cho thẩm định viên có định dạng thống nhất, dễ hiểu và đơn giản hơn trong quá trình thực hiện.

4. Kết luận

TC số 8, QĐ 129/BTC đã góp phần hỗ trợ cho thẩm định viên có thêm cơ sở trong tác nghiệp, tuy nhiên do nghề thẩm định giá ở nước ta là nghề mới do vậy chúng ta thiếu từ cơ sở lý luận đến triển khai thực hiện vẫn còn một số điểm cần hoàn thiện, bổ sung. Từ nghiên cứu tác giả đã đề xuất 4 kiến nghị là điều chỉnh việc tính

hao mòn tự nhiên như trong TC số 8 thành tổng hao mòn dành cho 2 phương pháp: chiết trừ và tuổi đời cho phù hợp với cơ sở lý luận; điều chỉnh cách tính tỷ lệ còn lại của công trình thay gì chỉ tính đến tỷ lệ hao mòn; đa dạng