

## PHỤ LỤC

### Ví dụ về áp dụng phương pháp thẩm định giá tài sản vô hình

(Kèm theo tiêu chuẩn số 13 - TĐGVN 13)

(Các ví dụ đã được giản lược và chỉ mang tính chất minh họa)

#### 1. Ví dụ về phương pháp chi phí

Doanh nghiệp A mua phần mềm quản lý doanh nghiệp được thiết kế riêng cho doanh nghiệp A bởi công ty tin học IVS vào tháng 2/2009. Tháng 2/2011, doanh nghiệp A sử dụng phần mềm quản lý doanh nghiệp thuê IVS phát triển và đang hoạt động rất thành công tại doanh nghiệp A để làm tài sản góp vốn thành lập doanh nghiệp C có loại hình kinh doanh tương tự như của doanh nghiệp A. Công ty thẩm định giá X được thuê để tính giá trị phần mềm quản lý doanh nghiệp này. Do phần mềm này tương đối đặc thù so với các phần mềm quản lý doanh nghiệp khác được giao dịch trên thị trường nên công ty thẩm định giá X quyết định sử dụng phương pháp chi phí.

Việc tiến hành thẩm định giá trị phần mềm quản lý doanh nghiệp A được tiến hành theo phương pháp chi phí với giá thành của năm 2011 như sau:

Xác định chi phí xây dựng và duy trì phần mềm quản lý doanh nghiệp A:

- Chi phí bản quyền về công cụ thiết kế phần mềm: 300.000.000 đồng.
- Chi phí tùy chỉnh phần mềm (chi phí nhân công, thuê tư vấn, ... để phát triển phần mềm và kiểm tra hoàn thiện phần mềm quản lý doanh nghiệp A): 700.000.000 đồng.
- Chi phí triển khai (đào tạo cho khách hàng, ...): 300.000.000 đồng.
- Chi phí khác (chi phí quản lý, chi phí bảo hành, chi phí dự phòng,...): 200.000.000 đồng.
- Lợi nhuận kỳ vọng của đơn vị phát triển phần mềm : 20%.

Vậy, tổng chi phí phát triển phần mềm là:

$$120\% \times (300.000.000 + 700.000.000 + 300.000.000 + 200.000.000)$$

$$= 1.800.000.000 \text{ (đồng)}$$

Sau khi nghiên cứu kỹ việc vận hành phần mềm quản lý doanh nghiệp cần thẩm định giá, các doanh nghiệp tương tự, và xin ý kiến chuyên gia, công ty thẩm định giá X nhận thấy tài sản vô hình này:

+ Không có hao mòn, lỗi thời về chức năng do dữ liệu và tài liệu quản lý luôn được cập nhật thường xuyên, đáp ứng tốt các chức năng về quản lý doanh nghiệp A vào thời điểm hiện tại.

+ Không có hao mòn, lỗi thời về công nghệ do các giải pháp phần mềm đang được sử dụng vẫn là loại mới nhất và đang được sử dụng phổ biến.

+ Hao mòn, lỗi thời về kinh tế là không đáng kể.

Vậy giá trị của phần mềm quản lý doanh nghiệp này theo phương pháp chi phí vào năm 2011 là 1.800.000.000 đồng (tức là 1,8 tỷ đồng).

(Giá trị phần mềm quản lý DN= Tổng chi phí phát triển phần mềm – Giá trị giảm đi do hao mòn, lỗi thời = 1,8 tỷ đồng – 0 đồng = 1,8 tỷ đồng).

## 2. Ví dụ về phương pháp lợi nhuận vượt trội

Công ty thâm định giá A thâm định giá quyền sở hữu trí tuệ một loại bao bì có kiểu dáng độc đáo, được ưa chuộng và đã được đăng ký quyền sở hữu trí tuệ của Công ty sản xuất giấy ăn Vina Anpha.

Trên cơ sở phân tích các thông tin thu thập được, Công ty thâm định giá A đưa ra các nhận định như sau:

- Dự kiến tuổi đời kinh tế của bao bì là 07 năm, tính từ năm 2006;

- Việc sử dụng bao bì mới làm lợi nhuận của công ty Vina Anpha tăng thêm 25% so với khi không sử dụng bao bì mới.

- Tỷ suất chiết khấu là 17% được tính trên cơ sở cộng Tỷ suất lợi nhuận bình quân của ngành sản xuất giấy ăn là 16%/năm và phụ phí rủi ro đối với việc tạo lợi nhuận từ quyền sở hữu trí tuệ về kiểu dáng bao bì mới là 1%.

Trên cơ sở điều tra và nhận định trên, Công ty thâm định giá A dự tính lợi nhuận tăng thêm do sử dụng bao bì mới trong 7 năm của công ty Vina Anpha và tính toán giá trị hiện tại của bao bì mới và được thể hiện trong bảng sau:

(ĐVT: 1000đ)

Năm	Lợi nhuận sau thuế trong trường hợp không sử dụng bao bì mới	Lợi nhuận sau thuế tăng thêm do sử dụng bao bì mới	Hệ số chiết khấu (1)	Giá trị tại thời điểm thâm định giá 2006
2006	50.000	12.500	0,8547	10.684

2007	100.000	25.000	0,7305	18.263
2008	200.000	50.000	0,6244	31.219
2009	300.000	75.000	0,5337	40.024
2010	400.000	100.000	0,4561	45.611
2011	500.000	125.000	0,3898	48.730
2012	550.000	137.000	0,3332	45.814
		Tổng cộng		240.344

Ghi chú: (1) Hệ số chiết khấu của năm thứ  $i$  ( $i = 1, 2, 3 \dots 7$ ) được tính theo công thức sau:

$$\text{Hệ số chiết khấu} = \frac{1}{(1 + 0,17)^i}$$

Công ty thẩm định giá A kết luận: Tại thời điểm thẩm định giá thì giá trị quyền sở hữu trí tuệ của loại bao bì mới của Công ty sản xuất giấy ăn Vina Alpha là 240.300 nghìn đồng hay 240,3 triệu đồng.

### 3. Ví dụ về phương pháp thu nhập tăng thêm

Công ty A là công ty du lịch có nhiều năm kinh nghiệm tổ chức các tour du lịch, trong đó có các tour du lịch tại Côn Đảo. Công ty A nhận thấy cơ hội kinh doanh trong lĩnh vực khách sạn tại Côn Đảo, đã liên kết với công ty B để góp vốn xây dựng một khách sạn 4 sao tại Côn Đảo vào đầu năm 2012. Vốn góp của công ty A là quyền sử dụng nhãn hiệu của chính công ty A, vốn đã có uy tín lâu năm trong lĩnh vực du lịch; nhãn hiệu này sẽ dùng để đặt tên cho khách sạn 4 sao tại Côn Đảo để có được sự tin tưởng của khách hàng. Sau khi khách sạn được xây dựng (dự kiến năm 2014), công ty A sẽ hỗ trợ quảng bá và cung cấp dịch vụ du lịch để giúp duy trì một lượng đáng kể khách nghỉ tại khách sạn mới xây dựng. Phần lợi nhuận có được do sử dụng nhãn hiệu và đóng góp của công ty A sẽ được chia đều cho công ty A và công ty B theo như thỏa thuận ban đầu của hai công ty.

Công ty du lịch A thuê Công ty thẩm định giá X tính giá trị nhãn hiệu dịch vụ của công ty A tại thời điểm đầu năm 2012 để phục vụ mục đích góp vốn liên doanh xây dựng khách sạn tại Côn Đảo.

Sau khi thu thập, nghiên cứu thông tin do công ty A cung cấp cũng như tổng hợp thông tin từ thị trường, triển vọng phát triển du lịch tại Côn Đảo, công ty thẩm định giá X đưa ra các giả thiết sau:

- Khách sạn 4 sao có sử dụng nhãn hiệu của công ty A (gọi tắt là Khách sạn A) sẽ bắt đầu hoạt động vào tháng 01/2014.

- Khách sạn có khoảng 100 phòng, tỷ lệ phòng trống là 40%.

- Uy tín của nhãn hiệu đóng góp vào quyết định lựa chọn khách sạn của khách là 10% (giả thiết trên cơ sở tham khảo kết quả điều tra ý kiến khách hàng).

- Số lượt khách của công ty du lịch A đến ở khách sạn A là: 3.000 lượt khách/năm. Lượng khách du lịch đến Côn Đảo và ở tại khách sạn A dự kiến tăng không đáng kể qua mỗi năm.

- Giá phòng khách sạn 4 sao tại Côn Đảo vào năm 2014 dự kiến là 1.700.000 đồng/phòng/đêm. Giá phòng tăng trung bình 9%/năm.

- Nhãn hiệu của công ty A được kỳ vọng sẽ tiếp tục được duy trì và phát triển tốt trong vòng 20 năm tới. Giả định này dựa trên cơ sở chiến lược phát triển nhãn hiệu của công ty A, dự kiến tương quan khả năng cạnh tranh của các đối thủ trên thị trường trong tương lai. Vì vậy, dòng tiền sẽ được tính cho 20 năm.

- Qua điều tra công ty X biết rằng các doanh nghiệp kinh doanh khách sạn 4 sao thường có mức lợi nhuận ròng bằng 25% doanh thu của khách sạn; chi phí sử dụng vốn bình quân gia quyền (WACC) thường ở mức 12%.

Trên cơ sở giả thiết và các điều tra như trên, công ty X có các tính toán như sau:

Khách sạn 4 sao tại Côn Đảo có: 100 phòng

Tỷ lệ phòng trống: 40%

Số lượt khách trung bình mỗi năm: 21.900 (=100 phòng x 60% x 365 đêm)

Số lượt khách do công ty du lịch A trực tiếp đem lại là: 3.000 lượt khách/năm

Số lượt khách do nhãn hiệu A và công ty du lịch A đem lại là:

$$10\% \times (21.900 - 3.000) + 3.000 = 4.890 \text{ lượt khách}$$

Giá phòng tại khách sạn A là: 1700 ngàn đồng/ đêm

Tốc độ tăng giá phòng của khách sạn A: 9%/năm

Tỷ lệ lợi nhuận ròng/Doanh thu khách sạn: 25%

Tỷ suất chiết khấu: 14% (= WACC + Phụ phí rủi ro)

Trên cơ sở phân tích số liệu, Công ty X nhận định tỷ lệ rủi ro đối với việc tạo ra lợi nhuận từ nhãn hiệu của công ty A cao hơn so với chi phí sử dụng vốn bình quân gia quyền (WACC) của cả công ty A là 2%. Vì vậy tỷ suất chiết khấu là:  $12\% + 2\% = 14\%$ .

Công thức chiết khấu dòng tiền:

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

Dòng tiền chiết khấu được tính toán như sau:

<b>Năm</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>
Số lượt khách tăng thêm do nhãn hiệu A và công ty du lịch A giới thiệu khách (Đêm x phòng) (1)		4.890	4.890	4.890	4.890	4.890	4.890
Doanh thu từ số lượt khách tăng thêm (ngàn đồng) (2)		8.313.000	9.061.170	9.876.675	10.765.576	11.734.478	12.790.581
Phần lợi nhuận ròng tăng thêm liên quan tới nhãn hiệu A (ngàn đồng) (3)		2.078.250	2.265.293	2.469.169	2.691.394	2.933.619	3.197.645
Giá trị hiện tại ròng của phần lợi nhuận ròng tăng thêm liên quan tới nhãn hiệu A với tỷ suất chiết khấu 14% (ngàn đồng) (4)		1.823.026	1.743.069	1.666.619	1.593.521	1.523.630	1.456.804
Giá trị hiện tại của dòng tiền vào đầu năm 2014 (ngàn đồng)	<b>24.615.351</b>						

Năm	7	8	9	10	11	12	13
Số lượt khách tăng thêm do nhãn hiệu A và công ty du lịch A giới thiệu khách (Đêm x phòng) (1)	4.890	4.890	4.890	4.890	4.890	4.890	4.890
Doanh thu từ số lượt khách tăng thêm (ngàn đồng) (2)	13.941.733	15.196.489	16.564.173	18.054.949	19.679.894	21.451.085	23.381.682
Phần lợi nhuận ròng tăng thêm liên quan tới nhãn hiệu A (ngàn đồng) (3)	3.485.433	3.799.122	4.141.043	4.513.737	4.919.974	5.362.771	5.845.421
Giá trị hiện tại ròng của phần lợi nhuận ròng tăng thêm liên quan tới nhãn hiệu A với tỷ suất chiết khấu 14% (ngàn đồng) (4)	1.392.909	1.331.817	1.273.404	1.217.553	1.164.151	1.113.092	1.064.272
Giá trị hiện tại của dòng tiền vào đầu năm 2014 (ngàn đồng)							

Năm	14	15	16	17	18	19	20
Số lượt khách tăng thêm do nhãn hiệu A và công ty du lịch A giới thiệu khách (Đêm x phòng) (1)	4.890	4.890	4.890	4.890	4.890	4.890	4.890
Doanh thu từ số lượt khách tăng thêm (ngàn đồng) (2)	25.486.034	27.779.777	30.279.957	33.005.153	35.975.617	39.213.422	42.742.630
Phần lợi nhuận ròng tăng thêm liên quan tới nhãn hiệu A (ngàn đồng) (3)	6.371.508	6.944.944	7.569.989	8.251.288	8.993.904	9.803.356	10.685.658
Giá trị hiện tại ròng của phần lợi nhuận ròng tăng thêm liên quan tới nhãn hiệu A với tỷ suất chiết khấu 14% (ngàn đồng) (4)	1.017.594	972.962	930.288	889.486	850.474	813.172	777.507
Giá trị hiện tại của dòng tiền vào đầu năm 2014 (ngàn đồng)							



\* Cách tính:

Doanh thu từ số khách tăng thêm (2) = Số lượt khách tăng thêm (1) x 1700 x Tốc độ tăng giá phòng 9%/năm.

Phần lợi nhuận ròng tăng thêm (3) = 25% x Doanh thu từ số lượt khách tăng thêm (2).

Như vậy giá trị của thương hiệu khách sạn sắp xây do công ty A đóng góp là: 24.615.351 (ngàn đồng) vào thời điểm năm 0, tức là đầu năm 2014

Giá trị thương hiệu khách sạn sắp xây do công ty A đóng góp tại thời điểm đầu năm 2012 là:  $24.615.351 / (1 + 0.14) \times 2 = 18.940.713$  ngàn đồng

Công ty A và công ty B đồng ý chia nhau 50% lợi nhuận tăng thêm do thương hiệu của công ty A mang lại. Như vậy giá trị góp vốn của thương hiệu A của công ty du lịch A được làm tròn là: 9.470.357 ngàn đồng.

\* Phân tích độ nhạy của tỷ suất chiết khấu:

Các giá trị của tỷ suất chiết khấu (5)	12%	13%	14%	15%	16%
Giá trị góp vốn của thương hiệu A (ngàn đồng) (6)	11.570.009	10.449.769	9.470.357	8.611.170	7.854.939
Mức độ thay đổi Giá trị (6) khi thay đổi (5)	22%	10%	0%	-9%	-17%

Như vậy khi Tỷ suất chiết khấu thay đổi 1%, thì giá trị góp vốn của công ty A vào khách sạn thay đổi từ 8%- 12%.

## **Tiêu chuẩn Thẩm định giá số 13**

### **Thẩm định giá tài sản vô hình**

(Ký hiệu: TĐGVN 13)

(Ban hành kèm theo Thông tư số 06/2014/TT-BTC

ngày 07/01/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

#### **QUY ĐỊNH CHUNG**

1. Phạm vi điều chỉnh: Tiêu chuẩn này quy định và hướng dẫn thực hiện thẩm định giá tài sản vô hình để phục vụ cho các mục đích mua, bán, chuyển nhượng, thế chấp, hợp nhất và sáp nhập doanh nghiệp, góp vốn, phân chia lợi nhuận, tranh chấp và tố tụng phá sản và các mục đích khác theo quy định của pháp luật.

2. Đối tượng áp dụng: Doanh nghiệp thẩm định giá, thẩm định viên về giá (sau đây gọi là thẩm định viên), khách hàng và bên thứ ba sử dụng kết quả thẩm định giá theo quy định của pháp luật cần thực hiện những quy định của tiêu chuẩn này trong quá trình thẩm định giá tài sản vô hình.

3. Giải thích từ ngữ:

3.1. *Tài sản vô hình*: là tài sản không có hình thái vật chất và có khả năng tạo ra các quyền, lợi ích kinh tế.

Tài sản vô hình được đề cập trong tiêu chuẩn này phải thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Không có hình thái vật chất; tuy nhiên một số tài sản vô hình có thể chứa đựng trong hoặc trên thực thể vật chất, nhưng giá trị của thực thể vật chất là không đáng kể so với giá trị tài sản vô hình;

- Có thể nhận biết được và có bằng chứng hữu hình về sự tồn tại của tài sản vô hình (ví dụ: hợp đồng, bằng chứng nhận, hồ sơ đăng ký, đĩa mềm máy tính, danh sách khách hàng, báo cáo tài chính, v.v.);

- Có khả năng tạo thu nhập cho người có quyền sở hữu;

- Giá trị của tài sản vô hình có thể định lượng được.

3.2. *Tiền sử dụng tài sản vô hình*: là khoản tiền mà tổ chức, cá nhân sử dụng tài sản vô hình phải trả cho chủ sở hữu tài sản vô hình để được quyền sử dụng tài sản đó (ví dụ như tiền sử dụng sáng chế, tiền trả cho nhượng quyền thương mại, tiền trả cho quyền khai thác khoáng sản...v.v).

4. Tài sản vô hình bao gồm các loại sau:

- Tài sản trí tuệ và quyền sở hữu trí tuệ theo quy định của pháp luật về sở hữu trí tuệ;

- Quyền mang lại lợi ích kinh tế đối với các bên được quy định cụ thể tại hợp đồng dân sự theo quy định của pháp luật ví dụ như quyền thương mại, quyền khai thác khoáng sản,....;

- Các mối quan hệ phi hợp đồng mang lại lợi ích kinh tế cho các bên, các mối quan hệ với khách hàng, nhà cung cấp hoặc các chủ thể khác, ví dụ như danh sách khách hàng, cơ sở dữ liệu...;

- Các tài sản vô hình khác thỏa mãn điều kiện quy định tại điểm 3.1.

### **NỘI DUNG TIÊU CHUẨN**

5. Khi tiến hành thẩm định giá tài sản vô hình, cần thu thập các thông tin sau:

- Mục đích thẩm định giá;
- Đặc điểm của tài sản vô hình cần thẩm định giá;
- Tình trạng pháp lý của việc sở hữu tài sản vô hình (bao gồm cả việc sở hữu hoặc sử dụng hợp pháp hay không hợp pháp);
- Thời điểm thẩm định giá;
- Triển vọng của ngành cụ thể liên quan và ảnh hưởng đến giá trị tài sản vô hình cần thẩm định giá;
- Triển vọng của nền kinh tế có tác động đến giá trị của tài sản vô hình, gồm các yếu tố của môi trường kinh tế (như lạm phát, tỷ giá hối đoái,..) và môi trường chính trị trong nước và ngoài nước;
- Các thông tin nêu tại điểm 3.1;
- Các thông tin liên quan khác về tài sản vô hình cần thẩm định giá.

6. Xác định cơ sở giá trị của thẩm định giá.

Căn cứ vào mục đích thẩm định giá, thẩm định viên xác định rõ loại giá trị cần ước tính của tài sản vô hình là giá trị thị trường hay giá trị phi thị trường.

Trường hợp ước tính giá trị phi thị trường của tài sản vô hình là giá trị đối với người sở hữu tài sản vô hình đó, cần tính đến các yếu tố đặc trưng liên quan chỉ tác động đến người chủ sở hữu tài sản vô hình, ví dụ như các ưu đãi về thuế, giá trị tăng thêm do sử dụng kết hợp tài sản vô hình cần thẩm định giá với các tài sản khác cùng thuộc sở hữu của một chủ sở hữu,...

7. Ước tính tuổi đời kinh tế còn lại:

Tuổi đời kinh tế còn lại của tài sản vô hình được sử dụng trong tất cả các cách tiếp cận thẩm định giá tài sản vô hình.

Tuổi đời kinh tế còn lại của tài sản vô hình chịu tác động của yếu tố pháp luật, kinh tế, công nghệ như: quy mô và triển vọng của thị trường, sự phát triển của khoa học công nghệ, mức độ độc đáo, khác biệt của tài sản vô hình, sự cạnh tranh của các tài sản vô hình tương tự... Khi ước tính tuổi đời kinh tế còn lại cần xem xét các yếu tố sau:

- Thời gian bảo hộ của pháp luật đối với tài sản vô hình là quyền sở hữu trí tuệ;

- Quy định tại các hợp đồng dân sự theo quy định của pháp luật gắn liền với tài sản vô hình cần thẩm định;

- Quyết định của tòa án hoặc của cơ quan có thẩm quyền liên quan đến tài sản vô hình cần thẩm định;

- Các yếu tố kinh tế như quy mô và triển vọng của thị trường sản phẩm, dịch vụ gắn với tài sản vô hình cần thẩm định;

- Sự phát triển của khoa học công nghệ, sự ra đời của các sáng chế tương tự hoặc hiệu quả hơn, dẫn tới sự lỗi thời chức năng, lỗi thời kinh tế của tài sản vô hình cần thẩm định; các yếu tố khoa học kỹ thuật có liên quan khác;

- Các kết quả thống kê, phân tích (nếu có) về tuổi thọ hiệu quả của các nhóm tài sản vô hình;

- Các yếu tố khác có liên quan đến việc ước tính tuổi đời kinh tế còn lại của tài sản thẩm định giá.

Ví dụ về ước tính tuổi đời kinh tế còn lại của một sáng chế về một loại thuốc tân dược: Sáng chế của thuốc này đã đăng ký bản quyền và được pháp luật tiếp tục bảo hộ trong vòng 05 năm tới. Tuy nhiên, các nghiên cứu hiện nay cho thấy sẽ có một loại thuốc tương tự có hiệu quả chữa bệnh cao hơn có thể được nghiên cứu thành công và đưa vào sản xuất trong vòng 03 năm tới. Như vậy, tuổi đời kinh tế còn lại của sáng chế này được đánh giá là 03 năm.

8. Các cách tiếp cận trong thẩm định giá tài sản vô hình bao gồm: cách tiếp cận từ thị trường, cách tiếp cận từ chi phí, cách tiếp cận từ thu nhập. Mỗi cách tiếp cận bao gồm nhiều phương pháp thẩm định giá khác nhau.

Căn cứ vào loại tài sản vô hình cần thẩm định giá, mục đích thẩm định giá, thời điểm thẩm định giá, các thông tin và số liệu về tài sản cần thẩm định giá có thể thu thập được, thẩm định viên cần lựa chọn cách tiếp cận thẩm định giá phù hợp.

Trong quá trình áp dụng các phương pháp thẩm định giá, để kiểm tra mức độ tin cậy của kết quả thẩm định giá, thẩm định viên áp dụng kỹ thuật phân tích độ nhạy. Cụ thể là xem xét, phân tích sự thay đổi của kết quả thẩm định giá khi thay đổi giá trị của một số thông số quan trọng đối với từng trường hợp thẩm định giá, ví dụ như tỷ suất chiết khấu, tỷ suất vốn hóa,...

## 9. Cách tiếp cận từ thị trường

### 9.1. Nội dung của cách tiếp cận từ thị trường:

Giá trị của tài sản vô hình cần thẩm định giá được xác định căn cứ vào việc so sánh, phân tích thông tin của các tài sản vô hình tương tự có giá giao dịch trên thị trường.

Lựa chọn và phân tích chi tiết đặc điểm, tính tương đồng của tài sản vô hình so sánh với tài sản vô hình cần thẩm định giá, cụ thể:

- Các quyền liên quan đến sở hữu tài sản vô hình;
- Các điều khoản về tài chính liên quan đến việc mua bán, hoặc chuyển giao quyền sử dụng;
- Lĩnh vực ngành nghề mà tài sản vô hình đang được sử dụng;
- Yếu tố địa lý, khu vực ảnh hưởng đến việc sử dụng tài sản vô hình;
- Các đặc điểm ảnh hưởng đến tuổi đời kinh tế còn lại của tài sản vô hình;
- Các đặc điểm khác của tài sản vô hình.

Thẩm định viên sử dụng ít nhất 03 tài sản vô hình tương tự để so sánh. Trường hợp chỉ thu thập được thông tin của 02 tài sản vô hình tương tự đã được giao dịch trên thị trường thì kết quả thẩm định giá từ cách tiếp cận thị trường chỉ được dùng để kiểm tra, đối chiếu với kết quả thẩm định giá có được từ cách tiếp cận khác.

#### 9.2. Thông tin tham khảo khi áp dụng cách tiếp cận từ thị trường:

- Giá giao dịch thành công, giá chào bán, giá chào mua... của tài sản vô hình tương tự với tài sản vô hình cần thẩm định giá.
- Địa điểm và điều kiện thị trường tại thời điểm xảy ra giao dịch, động cơ của người mua và người bán, các điều khoản thanh toán cũng như các yếu tố khác liên quan tới giao dịch.
- Các mức điều chỉnh cần thiết đối với các mức giá và hệ số điều chỉnh để phản ánh sự khác biệt giữa tài sản vô hình cần thẩm định giá và các tài sản vô hình tương tự để so sánh.

#### 9.3. Trường hợp áp dụng cách tiếp cận từ thị trường:

- Khi có thông tin về tài sản vô hình tương tự được giao dịch hoặc được chuyển giao quyền sử dụng hoặc có thị trường giao dịch;
- Khi cần đối chiếu kết quả với các phương pháp thẩm định giá khác.

9.4. Các nội dung cụ thể khác của cách tiếp cận từ thị trường được thực hiện theo nội dung phù hợp đã được hướng dẫn tại các Tiêu chuẩn thẩm định giá khác.

### 10. Cách tiếp cận từ chi phí

#### 10.1. Nội dung của cách tiếp cận từ chi phí:

Cách tiếp cận từ chi phí ước tính giá trị tài sản vô hình căn cứ vào chi phí tái tạo ra tài sản vô hình giống nguyên mẫu với tài sản cần thẩm định giá hoặc chi phí thay thế để tạo ra một tài sản vô hình tương tự có cùng chức năng, công dụng theo giá thị trường hiện hành.

Giá trị ước tính của Tài sản vô hình = Chi phí tái tạo (Chi phí thay thế) – Hao mòn lũy kế + Lợi nhuận của nhà sản xuất

Trong đó, lợi nhuận của nhà sản xuất được xác định thông qua biện pháp so sánh, điều tra, khảo sát.

Cách tiếp cận từ chi phí gồm hai phương pháp chính là: Phương pháp chi phí tái tạo và phương pháp chi phí thay thế.

10.2. Chi phí thay thế hoặc chi phí tái tạo trong phương pháp chi phí bao gồm các chi phí sau: Chi phí về nhân công, nguyên vật liệu, chi phí cho các tài sản hữu hình phụ trợ cần thiết để phát huy được giá trị của tài sản vô hình, chi phí duy trì (ví dụ: Chi phí quảng cáo để duy trì vị thế của nhãn hiệu, chi phí quản lý chất lượng của sản phẩm, v.v.), chi phí đăng ký xác lập quyền đối với tài sản trí tuệ, chi phí nghiên cứu phát triển và các chi phí hợp lý khác.

10.3. Giá trị giảm do hao mòn của tài sản vô hình

a) Hao mòn của tài sản vô hình:

Hao mòn của tài sản vô hình chủ yếu bao gồm phần giá trị giảm đi do những lỗi thời về chức năng, về công nghệ, về kinh tế. Hao mòn về mặt vật lý không áp dụng đối với hầu hết các tài sản vô hình.

Hao mòn do lỗi thời chức năng xuất hiện khi tài sản vô hình không còn đáp ứng tốt chức năng ban đầu mà nó được tạo ra để thực hiện. Lỗi thời chức năng có thể xảy ra do các nguyên nhân bên trong hoặc do sự thay đổi của môi trường bên ngoài.

Hao mòn do lỗi thời về công nghệ xuất hiện khi những chức năng mà tài sản vô hình được tạo ra ban đầu để thực hiện đã không còn cần thiết nữa, mặc dù tài sản vô hình vẫn đang thực hiện chức năng đó.

Hao mòn do lỗi thời về kinh tế tồn tại khi tài sản vô hình không tạo ra được tỷ lệ thu nhập hợp lý cho người sở hữu tài sản vô hình đó khi so sánh với tỷ lệ thu nhập trung bình trong ngành kinh tế mà loại tài sản vô hình này đóng vai trò quan trọng.

b) Ước tính phần giá trị giảm do hao mòn của tài sản vô hình:

Khi ước tính phần giá trị giảm do hao mòn của tài sản vô hình, cần xem xét một số yếu tố sau:

- Chênh lệch chi phí nghiên cứu, triển khai (chủ yếu liên quan tới phương pháp chi phí tái tạo): là chênh lệch giữa chi phí để nghiên cứu và triển khai xây dựng tài sản vô hình tại thời điểm thẩm định giá so với tại thời điểm tạo ra tài sản vô hình cần thẩm định giá.

- Chênh lệch chi phí vận hành: là chênh lệch giữa chi phí duy trì và sử dụng tài sản vô hình vào thời điểm thẩm định giá so với thời điểm bắt đầu đưa tài sản vô hình vào sử dụng. Chi phí này cần được tính cho suốt tuổi đời kinh tế còn lại và tuổi đời hiệu quả của tài sản vô hình.

- Lỗi thời về mặt kinh tế của tài sản vô hình là mức chênh lệch về hiệu quả kinh tế (thu nhập) từ việc sử dụng tài sản vô hình tại thời điểm thẩm định giá so với thời điểm bắt đầu đưa tài sản vô hình vào sử dụng.

- Tuổi đời kinh tế còn lại của tài sản vô hình. Ví dụ: Tài sản vô hình cần thẩm định giá có tuổi đời thực tế (trong trường hợp này đồng thời là tuổi đời hiệu quả) là 6 năm và tuổi đời kinh tế còn lại dự kiến là 12 năm. Như vậy, phần giá trị giảm đi do hao mòn và lỗi thời là  $33,33\% (=6/(12+6) \times 100\% = 6/18 \times 100\%)$ .

#### 10.4. Phương pháp chi phí tái tạo

##### a) Nội dung của phương pháp:

Phương pháp chi phí tái tạo xác định giá trị của một tài sản vô hình thông qua việc tính toán chi phí tạo ra một tài sản khác tương đồng với tài sản vô hình cần thẩm định giá theo giá thị trường hiện hành.

Giá trị của Tài sản vô hình = Chi phí tái tạo – Giá trị hao mòn lũy kế + Lợi nhuận của nhà sản xuất

##### b) Thông tin cần có để áp dụng:

- Thông tin về chi phí cần thiết để tái tạo lại tài sản vô hình tương đồng với tài sản vô hình cần thẩm định.

- Thông tin về hao mòn và lỗi thời của tài sản vô hình cần thẩm định, hoặc của các tài sản vô hình tương tự với tài sản vô hình cần thẩm định giá trên thị trường.

##### c) Trường hợp áp dụng:

- Khi có thông tin, số liệu chi tiết về chi phí tạo ra tài sản vô hình, đặc biệt là khi phù hợp với mục đích xác định giá trị phi thị trường của tài sản vô hình cần thẩm định giá.

- Khi tính giá trị tài sản vô hình đối với người chủ sở hữu sử dụng (dựa trên giả định nếu người chủ sở hữu không còn tài sản vô hình này, họ buộc phải tạo ra tài sản vô hình tương tự thay thế để tiếp tục sử dụng).

- Khi xác định phần thiệt hại về các lợi ích từ tài sản vô hình do các hành vi sử dụng trái phép, phá vỡ hợp đồng,...

- Có thể dùng làm một phương pháp bổ sung cho các phương pháp thẩm định giá khác.

#### 10.5. Phương pháp chi phí thay thế

##### a) Nội dung của phương pháp:

Phương pháp chi phí thay thế xác định giá trị của một tài sản vô hình thông qua việc tính toán chi phí thay thế tài sản đó bằng một tài sản khác có chức năng, công dụng tương tự theo giá thị trường hiện hành.

Giá trị của Tài sản vô hình = Chi phí thay thế – Giá trị hao mòn lũy kế + Lợi nhuận của nhà sản xuất

Khi xác định giá trị của tài sản vô hình theo phương pháp chi phí thay thế thẩm định viên cần xem xét các nội dung sau: Các đặc điểm khác nhau có thể đo lường được của tài sản thay thế và tài sản thẩm định; Thời điểm đánh giá các chi phí thay thế so với thời điểm thẩm định giá.

b) Thông tin cần có để áp dụng:

- Thông tin về chi phí cần thiết để tạo ra tài sản vô hình có chức năng tương tự như tài sản vô hình cần thẩm định;

- Thông tin về hao mòn do lỗi thời của tài sản vô hình cần thẩm định, và/hoặc các tài sản vô hình tương tự trên thị trường.

c) Trường hợp áp dụng:

- Khi có thông tin, số liệu chi tiết về chi phí tạo ra tài sản vô hình.

- Khi tài sản vô hình tiếp tục được sử dụng bởi người chủ sở hữu (Dựa trên giả định nếu người chủ sở hữu không còn tài sản vô hình này và họ phải tạo ra tài sản vô hình tương tự để thay thế và sử dụng).

- Khi không xác định được dòng thu nhập hoặc các lợi ích kinh tế khác từ việc sử dụng tài sản vô hình. Ví dụ: phần mềm tự chế, nội dung trang thông tin điện tử, lực lượng lao động.

- Khi xác định giá trị bảo hiểm cho tài sản vô hình.

- Có thể dùng làm một phương pháp bổ sung cho các phương pháp thẩm định giá khác.

10.6. Các nội dung cụ thể khác của cách tiếp cận chi phí được vận dụng theo nội dung đã được hướng dẫn tại Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam.

11. Cách tiếp cận từ thu nhập

11.1. Nội dung cách tiếp cận từ thu nhập:

Cách tiếp cận từ thu nhập xác định giá trị của tài sản vô hình thông qua giá trị hiện tại của các khoản thu nhập, các dòng tiền và các chi phí tiết kiệm do tài sản vô hình mang lại.

Cách tiếp cận từ thu nhập gồm ba phương pháp chính là: phương pháp tiền sử dụng tài sản vô hình, phương pháp lợi nhuận vượt trội, phương pháp thu nhập tăng thêm.



## 11.2. Các dòng thu nhập

Tài sản vô hình có thể tạo ra các dòng thu nhập thông qua việc sử dụng tài sản vô hình, sở hữu tài sản vô hình (ví dụ: thông qua việc thu tiền sử dụng tài sản vô hình), hoặc hạn chế sử dụng tài sản vô hình.

Ví dụ về trường hợp tài sản vô hình có thể đóng góp vào dòng thu nhập thông qua việc hạn chế sử dụng tài sản vô hình là: Người sở hữu tài sản vô hình là một phần mềm máy tính nâng cấp quyết định trì hoãn, chưa tiến hành thương mại hóa phần mềm nâng cấp này để không ảnh hưởng đến giá trị của phần mềm tương tự phiên bản trước đó đang được bán trên thị trường.

Khi tiến hành thẩm định giá tài sản vô hình, tùy vào mục đích thẩm định giá, có thể phân tích: dòng thu nhập từ việc sử dụng tài sản vô hình đối với người sử dụng tài sản vô hình, dòng thu nhập từ việc thu tiền sử dụng tài sản vô hình đối với người sở hữu tài sản vô hình, hoặc cả hai dòng thu nhập trên.

## 11.3. Tỷ suất chiết khấu

Tỷ suất chiết khấu theo phương pháp thu nhập cần phản ánh được giá trị biến đổi theo thời gian của tiền tệ và các rủi ro liên quan tới thu nhập từ tài sản vô hình cần thẩm định.

Tỷ suất chiết khấu được ước tính thông qua các thông tin từ thị trường của các tài sản vô hình tương tự, có thể là tỷ suất sinh lời trung bình của loại tài sản đó trên thị trường.

Tỷ suất chiết khấu đối với dòng tiền được tạo ra bởi tài sản vô hình cần thẩm định giá thường cao hơn chi phí sử dụng vốn bình quân gia quyền (WACC) (do chứa đựng nhiều rủi ro hơn) và thấp hơn tỷ suất hoàn vốn nội bộ (IRR). Riêng đối với các tài sản vô hình có giá trị chiếm đa số trong tổng giá trị của doanh nghiệp đang sử dụng tài sản vô hình đó, có thể cân nhắc sử dụng (WACC) của doanh nghiệp để làm tỷ suất chiết khấu.

## 11.4. Phương pháp Tiền sử dụng tài sản vô hình

### a) Nội dung của phương pháp:

Giá trị của tài sản vô hình được tính toán trên cơ sở giá trị hiện tại của dòng tiền sử dụng tài sản vô hình mà tổ chức, cá nhân nhận được khi cho phép sử dụng tài sản vô hình.

Phương pháp này đặt ra giả định rằng tổ chức hoặc cá nhân không sở hữu tài sản vô hình phải trả tiền để sử dụng nó. Vì vậy, phương pháp này tính giá trị tài sản vô hình thông qua việc tính các khoản tiền sử dụng tài sản vô hình tiết kiệm được nếu tổ chức hoặc cá nhân đó sở hữu tài sản vô hình.

Phương pháp này được thực hiện bằng cách chiết khấu dòng tiền trong tương lai là khoản tiền sử dụng tài sản vô hình tiết kiệm được đã trừ thuế (nếu có).

Việc tính toán dòng tiền sử dụng tài sản vô hình, thuế, chi phí duy trì và các khoản chi phí hỗ trợ khác phải nhất quán. Cụ thể, nếu tổ chức cá nhân sở hữu tài sản vô hình chịu trách nhiệm trả chi phí duy trì (ví dụ chi phí quảng cáo, hoặc chi phí nghiên cứu duy trì và phát triển), thì tiền sử dụng tài sản vô hình cũng như dòng tiền trả để được sử dụng tài sản vô hình cũng cần tính đến các chi phí này. Ngược lại, nếu chi phí duy trì không bao gồm trong tiền sử dụng tài sản vô hình, thì chi phí này cũng cần được loại bỏ khỏi dòng tiền trả để sử dụng tài sản vô hình.

b) Thông tin cần có để áp dụng:

- Mức tiền sử dụng tài sản vô hình, có thể là:

+ Mức tiền sử dụng tài sản vô hình thực tế mà người chủ tài sản vô hình có được nhờ chuyển giao quyền sử dụng tài sản vô hình;

+ Mức tiền sử dụng tài sản vô hình giả định tức là khoản tiền người sử dụng giả thiết phải trả cho người chủ sở hữu tài sản vô hình. Mức tiền này được tính trên cơ sở mức tiền sử dụng tài sản vô hình của các tài sản vô hình tương tự được giao dịch trên thị trường, hoặc được tính trên phần lợi nhuận của việc sử dụng tài sản vô hình mà người sử dụng tài sản vô hình sẵn sàng trả cho người sở hữu tài sản vô hình trong một giao dịch khách quan và độc lập.

- Có các thông tin giao dịch của các tài sản tương tự về các quyền được luật pháp bảo hộ, các thông tin trên hợp đồng nhượng quyền sử dụng tài sản vô hình như tiền sử dụng tài sản vô hình, các chi phí yêu cầu phải bỏ ra để duy trì (ví dụ như quảng cáo, nâng cấp sản phẩm, kiểm soát chất lượng), ngày sử dụng, ngày kết thúc hợp đồng nhượng quyền.

- Báo cáo tài chính và các tài liệu liên quan.

c) Trường hợp áp dụng:

- Khi có thông tin, số liệu cần thiết về tiền sử dụng tài sản vô hình của các tài sản vô hình tương tự trên thị trường.

- Khi cần tính mức bồi thường thiệt hại trong trường hợp có tranh chấp.

- Có thể dùng làm một phương pháp bổ sung cho các phương pháp thẩm định giá khác.

### 11.5. Phương pháp lợi nhuận vượt trội

a) Nội dung của phương pháp:

Phương pháp lợi nhuận vượt trội ước tính giá trị của tài sản vô hình trên cơ sở chênh lệch giữa các khoản lợi nhuận có được của một doanh nghiệp khi sử dụng và khi không sử dụng tài sản vô hình này.

Trong phương pháp lợi nhuận vượt trội, giá trị tài sản vô hình được ước tính trên cơ sở chênh lệch của giá trị hiện tại của hai dòng tiền chiết khấu trong trường hợp tài sản vô hình cần thẩm định giá được sử dụng để tạo ra thu nhập

vượt trội cho chủ thể và trong trường hợp chủ thể không sử dụng tài sản vô hình cần thẩm định giá.

b) Thông tin cần có để áp dụng:

Một số hoặc tất cả các thông tin sau cần được cân nhắc trước khi áp dụng phương pháp lợi nhuận vượt trội:

- Lợi nhuận kỳ vọng, chi phí tiết kiệm được và các dòng thu nhập trong tương lai tạo ra cho một doanh nghiệp khi sử dụng tài sản vô hình và không sử dụng tài sản vô hình.

- Tỷ suất chiết khấu phù hợp để dự báo thu nhập trong tương lai.

c) Trường hợp áp dụng:

- Phương pháp này có thể áp dụng với cả tài sản vô hình tạo ra các khoản thu nhập tăng thêm và tài sản vô hình giúp tiết kiệm chi phí.

- Có thể dùng làm một phương pháp bổ sung cùng với các phương pháp thẩm định giá khác.

#### 11.6. Phương pháp thu nhập tăng thêm

a) Nội dung của phương pháp:

Phương pháp thu nhập tăng thêm xác định giá trị của tài sản vô hình thông qua giá trị hiện tại của các dòng tiền được cho là phát sinh từ đóng góp của tài sản vô hình cần thẩm định giá sau khi loại trừ tỷ lệ dòng tiền phát sinh từ đóng góp của các tài sản khác.

Phương pháp thu nhập tăng thêm được thực hiện như sau:

- Ước tính các dòng tiền kỳ vọng được tạo ra do sử dụng tài sản vô hình cần thẩm định giá. Dòng tiền được tạo ra do sử dụng tài sản vô hình cần thẩm định giá được ước tính bằng cách giảm trừ khỏi dòng tiền kỳ vọng nói trên khoản đóng góp được tạo ra do sử dụng các tài sản hữu hình, tài sản tài chính và các tài sản vô hình khác với tài sản vô hình cần thẩm định (gọi chung là tài sản đóng góp).

Khoản đóng góp của tài sản đóng góp là khoản thu nhập hợp lý được tạo ra bởi tài sản đóng góp, bao gồm phần lợi nhuận từ tài sản đóng góp và phần bù đắp cho khoản đầu tư ban đầu do sự giảm giá trị của tài sản theo thời gian. Khoản thu nhập hợp lý cho tài sản đóng góp được tính thông qua các bước:

Bước 1: xác định những tài sản có đóng góp vào dòng tiền thu nhập;

Bước 2: ước tính giá trị của những tài sản đóng góp này;

Bước 3: xác định thu nhập của tài sản đóng góp trên cơ sở tỷ suất lợi nhuận hợp lý và giá trị của các tài sản đóng góp.

-Phần còn lại của dòng tiền kỳ vọng sau khi giảm trừ khoản đóng góp được tạo ra do sử dụng các tài sản đóng góp được chiết khấu về giá trị hiện tại. Tổng giá trị hiện tại của dòng tiền đã điều chỉnh này là giá trị của tài sản vô hình cần thẩm định giá.

Trong trường hợp tài sản vô hình cần thẩm định giá được phép tính khấu hao theo quy định của pháp luật về kế toán, giá trị của tài sản vô hình cần thẩm định giá được tính thêm phần lợi ích dự kiến có được do không bị tính thuế thu nhập đối với phần giá trị khấu hao của tài sản vô hình.

b) Thông tin cần có để áp dụng:

Các thông tin sau cần được cân nhắc khi áp dụng phương pháp thu nhập tăng thêm:

- Dòng tiền của doanh nghiệp tạo ra bởi tài sản vô hình cần thẩm định, bao gồm cả dòng thu nhập và các chi phí gắn liền với tài sản vô hình cần thẩm định;

- Chí phí sử dụng các tài sản phụ trợ cần thiết và gắn liền với việc sử dụng hiệu quả tài sản vô hình cần thẩm định;

- Tỷ suất chiết khấu phù hợp để chuyển đổi về giá trị hiện tại của tài sản vô hình cần thẩm định;

- Các chi phí hoặc lợi ích liên quan, ví dụ mức thuế áp dụng với việc sử dụng tài sản vô hình cần thẩm định.

c) Trường hợp áp dụng:

- Khi thẩm định giá các tài sản vô hình có sự kết hợp với các tài sản khác trong một nhóm tài sản để tạo ra dòng tiền. Trong đó, tài sản vô hình cần thẩm định giá có tác động chính yếu tới dòng thu nhập, phần đóng góp từ các tài sản khác là không chính yếu.

- Có thể dùng làm phương pháp bổ sung cho các phương pháp thẩm định giá khác.

11.7. Các nội dung cụ thể khác của cách tiếp cận thu nhập được thực hiện theo các tiêu chuẩn thẩm định giá khác của Hệ thống tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam. *ML*



## PHỤ LỤC

### Ví dụ về áp dụng phương pháp thẩm định giá tài sản vô hình

(Kèm theo tiêu chuẩn số 13 - TĐGVN 13)

(Các ví dụ đã được giản lược và chỉ mang tính chất minh họa)

#### 1. Ví dụ về phương pháp chi phí

Doanh nghiệp A mua phần mềm quản lý doanh nghiệp được thiết kế riêng cho doanh nghiệp A bởi công ty tin học 1VS vào tháng 2/2009. Tháng 2/2011, doanh nghiệp A sử dụng phần mềm quản lý doanh nghiệp thuê 1VS phát triển và đang hoạt động rất thành công tại doanh nghiệp A để làm tài sản góp vốn thành lập doanh nghiệp C có loại hình kinh doanh tương tự như của doanh nghiệp A. Công ty thẩm định giá X được thuê để tính giá trị phần mềm quản lý doanh nghiệp này. Do phần mềm này tương đối đặc thù so với các phần mềm quản lý doanh nghiệp khác được giao dịch trên thị trường nên công ty thẩm định giá X quyết định sử dụng phương pháp chi phí.

Việc tiến hành thẩm định giá trị phần mềm quản lý doanh nghiệp A được tiến hành theo phương pháp chi phí với giá thành của năm 2011 như sau:

Xác định chi phí xây dựng và duy trì phần mềm quản lý doanh nghiệp A:

- Chi phí bản quyền về công cụ thiết kế phần mềm: 300.000.000 đồng.
- Chi phí tùy chỉnh phần mềm (chi phí nhân công, thuê tư vấn, ... để phát triển phần mềm và kiểm tra hoàn thiện phần mềm quản lý doanh nghiệp A): 700.000.000 đồng.
- Chi phí triển khai (đào tạo cho khách hàng, ...): 300.000.000 đồng.
- Chi phí khác (chi phí quản lý, chi phí bảo hành, chi phí dự phòng,...): 200.000.000 đồng.
- Lợi nhuận kỳ vọng của đơn vị phát triển phần mềm : 20%.

Vậy, tổng chi phí phát triển phần mềm là:

$$120\% \times (300.000.000 + 700.000.000 + 300.000.000 + 200.000.000) \\ = 1.800.000.000 \text{ (đồng)}$$

Sau khi nghiên cứu kỹ việc vận hành phần mềm quản lý doanh nghiệp cần thẩm định giá, các doanh nghiệp tương tự, và xin ý kiến chuyên gia, công ty thẩm định giá X nhận thấy tài sản vô hình này:

+ Không có hao mòn, lỗi thời về chức năng do dữ liệu và tài liệu quản lý luôn được cập nhật thường xuyên, đáp ứng tốt các chức năng về quản lý doanh nghiệp A vào thời điểm hiện tại.

+ Không có hao mòn, lỗi thời về công nghệ do các giải pháp phần mềm đang được sử dụng vẫn là loại mới nhất và đang được sử dụng phổ biến.

+ Hao mòn, lỗi thời về kinh tế là không đáng kể.

Vậy giá trị của phần mềm quản lý doanh nghiệp này theo phương pháp chi phí vào năm 2011 là 1.800.000.000 đồng (tức là 1,8 tỷ đồng).

(Giá trị phần mềm quản lý DN= Tổng chi phí phát triển phần mềm – Giá trị giảm đi do hao mòn, lỗi thời = 1,8 tỷ đồng – 0 đồng = 1,8 tỷ đồng).

## 2. Ví dụ về phương pháp lợi nhuận vượt trội

Công ty thẩm định giá A thẩm định giá quyền sở hữu trí tuệ một loại bao bì có kiểu dáng độc đáo, được ưa chuộng và đã được đăng ký quyền sở hữu trí tuệ của Công ty sản xuất giấy ăn Vina Anpha.

Trên cơ sở phân tích các thông tin thu thập được, Công ty thẩm định giá A đưa ra các nhận định như sau:

- Dự kiến tuổi đời kinh tế của bao bì là 07 năm, tính từ năm 2006;

- Việc sử dụng bao bì mới làm lợi nhuận của công ty Vina Anpha tăng thêm 25% so với khi không sử dụng bao bì mới.

- Tỷ suất chiết khấu là 17% được tính trên cơ sở cộng Tỷ suất lợi nhuận bình quân của ngành sản xuất giấy ăn là 16%/năm và phụ phí rủi ro đối với việc tạo lợi nhuận từ quyền sở hữu trí tuệ về kiểu dáng bao bì mới là 1%.

Trên cơ sở điều tra và nhận định trên, Công ty thẩm định giá A dự tính lợi nhuận tăng thêm do sử dụng bao bì mới trong 7 năm của công ty Vina Anpha và tính toán giá trị hiện tại của bao bì mới và được thể hiện trong bảng sau:

(ĐVT: 1000đ)

Năm	Lợi nhuận sau thuế trong trường hợp không sử dụng bao bì mới	Lợi nhuận sau thuế tăng thêm do sử dụng bao bì mới	Hệ số chiết khấu (1)	Giá trị tại thời điểm thẩm định giá 2006
2006	50.000	12.500	0,8547	10.684

2007	100.000	25.000	0,7305	18.263
2008	200.000	50.000	0,6244	31.219
2009	300.000	75.000	0,5337	40.024
2010	400.000	100.000	0,4561	45.611
2011	500.000	125.000	0,3898	48.730
2012	550.000	137.000	0,3332	45.814
		Tổng cộng		240.344

Ghi chú: (1) Hệ số chiết khấu của năm thứ  $i$  ( $i = 1, 2, 3 \dots 7$ ) được tính theo công thức sau:

$$\text{Hệ số chiết khấu} = \frac{1}{(1 + 0,17)^i}$$

Công ty thẩm định giá A kết luận: Tại thời điểm thẩm định giá thì giá trị quyền sở hữu trí tuệ của loại bao bì mới của Công ty sản xuất giấy ăn Vina Anpha là 240.300 nghìn đồng hay 240,3 triệu đồng.

### 3. Ví dụ về phương pháp thu nhập tăng thêm

Công ty A là công ty du lịch có nhiều năm kinh nghiệm tổ chức các tour du lịch, trong đó có các tour du lịch tại Côn Đảo. Công ty A nhận thấy cơ hội kinh doanh trong lĩnh vực khách sạn tại Côn Đảo, đã liên kết với công ty B để góp vốn xây dựng một khách sạn 4 sao tại Côn Đảo vào đầu năm 2012. Vốn góp của công ty A là quyền sử dụng nhãn hiệu của chính công ty A, vốn đã có uy tín lâu năm trong lĩnh vực du lịch; nhãn hiệu này sẽ dùng để đặt tên cho khách sạn 4 sao tại Côn Đảo để có được sự tin tưởng của khách hàng. Sau khi khách sạn được xây dựng (dự kiến năm 2014), công ty A sẽ hỗ trợ quảng bá và cung cấp dịch vụ du lịch để giúp duy trì một lượng đáng kể khách nghỉ tại khách sạn mới xây dựng. Phần lợi nhuận có được do sử dụng nhãn hiệu và đóng góp của công ty A sẽ được chia đều cho công ty A và công ty B theo như thỏa thuận ban đầu của hai công ty.

Công ty du lịch A thuê Công ty thẩm định giá X tính giá trị nhãn hiệu dịch vụ của công ty A tại thời điểm đầu năm 2012 để phục vụ mục đích góp vốn liên doanh xây dựng khách sạn tại Côn Đảo.

Sau khi thu thập, nghiên cứu thông tin do công ty A cung cấp cũng như tổng hợp thông tin từ thị trường, triển vọng phát triển du lịch tại Côn Đảo, công ty thẩm định giá X đưa ra các giả thiết sau:

- Khách sạn 4 sao có sử dụng nhãn hiệu của công ty A (gọi tắt là Khách sạn A) sẽ bắt đầu hoạt động vào tháng 01/2014.

- Khách sạn có khoảng 100 phòng, tỷ lệ phòng trống là 40%.

- Uy tín của nhãn hiệu đóng góp vào quyết định lựa chọn khách sạn của khách là 10% (giả thiết trên cơ sở tham khảo kết quả điều tra ý kiến khách hàng).

- Số lượt khách của công ty du lịch A đến ở khách sạn A là: 3.000 lượt khách/năm. Lượng khách du lịch đến Côn Đảo và ở tại khách sạn A dự kiến tăng không đáng kể qua mỗi năm.

- Giá phòng khách sạn 4 sao tại Côn Đảo vào năm 2014 dự kiến là 1.700.000 đồng/phòng/đêm. Giá phòng tăng trung bình 9%/năm.

- Nhãn hiệu của công ty A được kỳ vọng sẽ tiếp tục được duy trì và phát triển tốt trong vòng 20 năm tới. Giả định này dựa trên cơ sở chiến lược phát triển nhãn hiệu của công ty A, dự kiến tương quan khả năng cạnh tranh của các đối thủ trên thị trường trong tương lai. Vì vậy, dòng tiền sẽ được tính cho 20 năm.

- Qua điều tra công ty X biết rằng các doanh nghiệp kinh doanh khách sạn 4 sao thường có mức lợi nhuận ròng bằng 25% doanh thu của khách sạn; chi phí sử dụng vốn bình quân gia quyền (WACC) thường ở mức 12%.

Trên cơ sở giả thiết và các điều tra như trên, công ty X có các tính toán như sau:

Khách sạn 4 sao tại Côn Đảo có: 100 phòng

Tỷ lệ phòng trống: 40%

Số lượt khách trung bình mỗi năm: 21.900 (=100 phòng x 60% x 365 đêm)

Số lượt khách do công ty du lịch A trực tiếp đem lại là: 3.000 lượt khách/năm

Số lượt khách do nhãn hiệu A và công ty du lịch A đem lại là:

$$10\% \times (21.900 - 3.000) + 3.000 = 4.890 \text{ lượt khách}$$



Giá phòng tại khách sạn A là: 1700 ngàn đồng/ đêm

Tốc độ tăng giá phòng của khách sạn A: 9%/năm

Tỷ lệ lợi nhuận ròng/Doanh thu khách sạn: 25%

Tỷ suất chiết khấu: 14% (= WACC + Phụ phí rủi ro)

Trên cơ sở phân tích số liệu, Công ty X nhận định tỷ lệ rủi ro đối với việc tạo ra lợi nhuận từ nhãn hiệu của công ty A cao hơn so với chi phí sử dụng vốn bình quân gia quyền (WACC) của cả công ty A là 2%. Vì vậy tỷ suất chiết khấu là: 12% + 2% = 14%.

Công thức chiết khấu dòng tiền: 
$$V = \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+r)^t}$$

Dòng tiền chiết khấu được tính toán như sau:

Năm	0	1	2	3	4	5	6
Số lượt khách tăng thêm do nhãn hiệu A và công ty du lịch A giới thiệu khách (Đêm x phòng) (1)		4.890	4.890	4.890	4.890	4.890	4.890
Doanh thu từ số lượt khách tăng thêm (ngàn đồng) (2)		8.313.000	9.061.170	9.876.675	10.765.576	11.734.478	12.790.581
Phần lợi nhuận ròng tăng thêm liên quan tới nhãn hiệu A (ngàn đồng) (3)		2.078.250	2.265.293	2.469.169	2.691.394	2.933.619	3.197.645
Giá trị hiện tại ròng của phần lợi nhuận ròng tăng thêm liên quan tới nhãn hiệu A với tỷ suất chiết khấu 14% (ngàn đồng) (4)		1.823.026	1.743.069	1.666.619	1.593.521	1.523.630	1.456.804
Giá trị hiện tại của dòng tiền vào đầu năm 2014 (ngàn đồng)	<b>24.615.351</b>						

<b>Năm</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>9</b>	<b>10</b>	<b>11</b>	<b>12</b>	<b>13</b>
Số lượt khách tăng thêm do nhãn hiệu A và công ty du lịch A giới thiệu khách (Đêm x phòng) (1)	4.890	4.890	4.890	4.890	4.890	4.890	4.890
Doanh thu từ số lượt khách tăng thêm (ngàn đồng) (2)	13.941.733	15.196.489	16.564.173	18.054.949	19.679.894	21.451.085	23.381.682
Phần lợi nhuận ròng tăng thêm liên quan tới nhãn hiệu A (ngàn đồng) (3)	3.485.433	3.799.122	4.141.043	4.513.737	4.919.974	5.362.771	5.845.421
Giá trị hiện tại ròng của phần lợi nhuận ròng tăng thêm liên quan tới nhãn hiệu A với tỷ suất chiết khấu 14% (ngàn đồng) (4)	1.392.909	1.331.817	1.273.404	1.217.553	1.164.151	1.113.092	1.064.272
Giá trị hiện tại của dòng tiền vào đầu năm 2014 (ngàn đồng)							

<b>Năm</b>	<b>14</b>	<b>15</b>	<b>16</b>	<b>17</b>	<b>18</b>	<b>19</b>	<b>20</b>
Số lượt khách tăng thêm do nhãn hiệu A và công ty du lịch A giới thiệu khách (Đêm x phòng) (1)	4.890	4.890	4.890	4.890	4.890	4.890	4.890
Doanh thu từ số lượt khách tăng thêm (ngàn đồng) (2)	25.486.034	27.779.777	30.279.957	33.005.153	35.975.617	39.213.422	42.742.630
Phần lợi nhuận ròng tăng thêm liên quan tới nhãn hiệu A (ngàn đồng) (3)	6.371.508	6.944.944	7.569.989	8.251.288	8.993.904	9.803.356	10.685.658
Giá trị hiện tại ròng của phần lợi nhuận ròng tăng thêm liên quan tới nhãn hiệu A với tỷ suất chiết khấu 14% (ngàn đồng) (4)	1.017.594	972.962	930.288	889.486	850.474	813.172	777.507
Giá trị hiện tại của dòng tiền vào đầu năm 2014 (ngàn đồng)							

\* Cách tính:

Doanh thu từ số khách tăng thêm (2) = Số lượt khách tăng thêm (1) x 1700 x Tốc độ tăng giá phòng 9%/năm.

Phần lợi nhuận ròng tăng thêm (3) = 25% x Doanh thu từ số lượt khách tăng thêm (2).

Như vậy giá trị của thương hiệu khách sạn sắp xây do công ty A đóng góp là : 24.615.351 (ngàn đồng) vào thời điểm năm 0, tức là đầu năm 2014

Giá trị thương hiệu khách sạn sắp xây do công ty A đóng góp tại thời điểm đầu năm 2012 là:  $24.615.351 / (1 + 0.14) \times 2 = 18.940.713$  ngàn đồng

Công ty A và công ty B đồng ý chia nhau 50% lợi nhuận tăng thêm do thương hiệu của công ty A mang lại. Như vậy giá trị góp vốn của thương hiệu A của công ty du lịch A được làm tròn là: 9.470.357 ngàn đồng.

\* Phân tích độ nhạy của tỷ suất chiết khấu:

Các giá trị của tỷ suất chiết khấu (5)	12%	13%	14%	15%	16%
Giá trị góp vốn của thương hiệu A (ngàn đồng) (6)	11.570.009	10.449.769	9.470.357	8.611.170	7.854.939
Mức độ thay đổi Giá trị (6) khi thay đổi (5)	22%	10%	0%	-9%	-17%

Như vậy khi Tỷ suất chiết khấu thay đổi 1%, thì giá trị góp vốn của công ty A vào khách sạn thay đổi từ 8%- 12%.