

**BỘ TÀI CHÍNH**

-----

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

-----

Số: 37/2024/TT-BTC

Hà Nội, ngày 16 tháng 05 năm 2024

**THÔNG TƯ**

**BAN HÀNH CHUẨN MỤCC THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM VỀ THẨM ĐỊNH GIÁ TÀI SẢN  
VÔ HÌNH**

*Căn cứ Luật Giá 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 ban hành Chuẩn mụcc thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá tài sản vô hình.*

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Thông tư này Chuẩn mụcc thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá tài sản vô hình.

**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 06/2014/TT-BTC của Bộ trưởng Bộ Tài chính ngày 07/01/2014 ban hành Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 13 hết hiệu lực kể từ ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành.

**Điều 3. Tổ chức thực hiện**

- Các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thực hiện Chuẩn mụcc thẩm định giá Việt Nam ban hành kèm theo Thông tư này.
- Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc, đề nghị các tổ chức, cá nhân phản ánh kịp thời về Bộ Tài chính để nghiên cứu, giải quyết./.

**KT. BỘ TRƯỞNG  
THỨ TRƯỞNG**

**Nơi nhận:**

- Ban Bí thư Trung ương Đảng;

- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Văn phòng Trung ương Đảng và các Ban của Đảng;
- Văn phòng Tổng bí thư;
- Văn phòng Quốc hội, Hội đồng dân tộc;
- Các Ủy ban của Quốc hội;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Văn phòng Chính phủ;
- Ủy ban Trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam;
- Viện kiểm sát nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Kiểm toán nhà nước;
- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ;
- Cơ quan Trung ương của các Hội, Đoàn thể;
- HĐND, UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương;
- Sở Tài chính các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương;
- Cục Kiểm tra văn bản quy phạm pháp luật, Bộ Tư pháp;
- Công báo;
- Công thông tin điện tử Chính phủ;
- Công thông tin điện tử Bộ Tài chính;
- Liên đoàn Thương mại và Công nghiệp Việt Nam;
- Hội thẩm định giá Việt Nam;
- Các đơn vị thuộc Bộ Tài chính;
- Lưu: VT, QL (400b).

**Lê Tấn Cận**

## **CHUẨN MỰC THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM**

### **VỀ THẨM ĐỊNH GIÁ TÀI SẢN VÔ HÌNH**

*(Kèm theo Thông tư số 37/2024/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**

1. Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam này quy định và hướng dẫn về thẩm định giá tài sản vô hình xác định được khi thẩm định giá theo quy định của pháp luật về giá. Việc thẩm định giá tài sản vô hình không xác định được thực hiện theo quy định và hướng dẫn tại Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá doanh nghiệp.

2. Tài sản vô hình đề cập trong chuẩn mực này là tài sản vô hình xác định được và thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Có bằng chứng hữu hình về sự tồn tại của tài sản vô hình;
- Có khả năng tạo thu nhập từ tài sản vô hình;
- Giá trị của tài sản vô hình có thể định lượng được bằng tiền.

#### **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. *Tài sản vô hình* là tài sản không có hình thái vật chất nhưng có khả năng tạo ra các quyền và lợi ích kinh tế, tự biểu hiện thông qua các đặc tính kinh tế. Tài sản vô hình không bao gồm tiền mặt.
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).
3. *Lợi ích thuế giảm trừ do khấu hao* là phần thuế thu nhập doanh nghiệp được giảm trừ do tài sản thẩm định giá được ghi nhận là tài sản cố định vô hình. Trong trường hợp tài sản vô hình cần thẩm định giá được ghi nhận là tài sản cố định vô hình, phần thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ được giảm đi tương ứng với phần khấu hao của tài sản cố định vô hình. Khi đó, phần thuế thu nhập được giảm đi do giảm thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp chính là lợi ích thuế giảm trừ do khấu hao.
4. *Tài sản đóng góp* là tài sản được sử dụng cùng với tài sản thẩm định để tạo ra dòng tiền trong tương lai. Tài sản đóng góp bao gồm tất cả tài sản hiện tại và tài sản trong tương lai đóng góp vào việc tạo ra dòng tiền trong tương lai này.

### **Điều 4. Phân loại tài sản vô hình**

Tài sản vô hình bao gồm các loại sau:

1. Tài sản trí tuệ và quyền sở hữu trí tuệ theo quy định của pháp luật về sở hữu trí tuệ.
2. 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.
3. 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.
4. Các tài sản vô hình khác thỏa mãn điều kiện quy định tại khoản 2 Điều 1 của chuẩn mực này.

## **Điều 5. Ước tính tuổi đời kinh tế của tài sản vô hình**

1. Tuổi đời kinh tế của tài sản vô hình chịu tác động của yếu tố pháp luật, kinh tế, công nghệ, chức năng, kinh tế 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. Tuổi đời kinh tế có thể là một khoảng thời gian hữu hạn hoặc vô hạn.
2. Khi ước tính tuổi đời kinh tế cần xem xét các yếu tố sau:
  - a) Thời gian bảo hộ của pháp luật đối với tài sản vô hình là quyền sở hữu trí tuệ;
  - b) Quy định tại các hợp đồng dân sự theo quy định của pháp luật gắn liền với tài sản vô hình cần thẩm định giá;
  - c) Quyết định của tòa án hoặc của cơ quan có thẩm quyền liên quan đến tài sản vô hình cần thẩm định giá;
  - d) 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 giá;
  - đ) Sự phát triển của khoa học công nghệ, sự ra đời của các tài sản vô hình 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 giá; các yếu tố khoa học kỹ thuật có liên quan khác;
  - e) Các kết quả thống kê, phân tích (nếu có) liên quan đến tài sản vô hình cần thẩm định giá;
  - g) Các yếu tố khác có liên quan đến việc ước tính tuổi đời kinh tế của tài sản vô hình cần thẩm định giá.

## **Chương II**

### **CÁCH TIẾP CẬN TỪ THU NHẬP**

## **Điều 6. Áp dụng các phương pháp thuộc cách tiếp cận từ thu nhập**

1. Cách tiếp cận từ thu nhập gồm các phương pháp: Phương pháp tiền sử dụng tài sản vô hình, Phương pháp lợi nhuận vượt trội và Phương pháp thu nhập tăng thêm.
2. Khi áp dụng các phương pháp thuộc cách tiếp cận từ thu nhập, cần cân nhắc thực hiện phân tích độ nhạy để xem xét, phân tích sự thay đổi của kết quả thẩm định giá khi thay đổi giá trị của một số thông số đối với từng trường hợp thẩm định giá.
3. Việc áp dụng cách tiếp cận từ thu nhập trong thẩm định giá tài sản vô hình được thực hiện theo quy định tại chuẩn mực thẩm định giá này. Trường hợp chưa quy định tại chuẩn mực này thì thực hiện theo quy định tại các chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam khác.

## **Điều 7. Các dòng thu nhập trong cách tiếp cận từ thu nhập**

1. 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.
2. 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.
3. 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.

## **Điều 8. Tỷ suất chiết khấu**

1. 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 trong tương lai từ tài sản vô hình cần thẩm định.
2. 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.
3. 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.

## **Điều 9. Áp dụng lợi ích thuế giảm trừ do khấu hao trong thẩm định giá tài sản vô hình theo cách tiếp cận từ thu nhập**

1. Căn cứ vào việc sử dụng kết quả thẩm định giá dự kiến và phương pháp thẩm định giá được áp dụng, cần cân nhắc đưa giá trị lợi ích thuế giảm trừ do khấu hao vào giá trị của tài sản vô hình cần thẩm định giá khi áp dụng cách tiếp cận từ thu nhập.
2. Không tính đến lợi ích thuế giảm trừ do khấu hao trong các trường hợp sau:
  - a) Tài sản vô hình cần thẩm định giá không đáp ứng điều kiện để được ghi nhận là tài sản cố định vô hình theo quy định của pháp luật;
  - b) Tài sản vô hình cần thẩm định giá được sử dụng bởi một doanh nghiệp được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp tại thời điểm và sau thời điểm thẩm định giá.
3. Lợi ích thuế giảm trừ do khấu hao được ước tính bằng cách hiện tại hóa giá trị khoản thuế được giảm trừ do khấu hao về hiện tại. Phần thuế được giảm trừ được ước tính phải phù hợp với

cách tính khấu hao tài sản vô hình cần thẩm định giá do doanh nghiệp sử dụng tài sản đó áp dụng trên cơ sở quy định của pháp luật.

4. Tỷ suất chiết khấu được sử dụng để tính lợi ích thuế giảm trừ do khấu hao có thể được cân nhắc xác định trên cơ sở:

a) Tỷ suất chiết khấu phù hợp đối với doanh nghiệp sử dụng tài sản vô hình cần thẩm định giá, ví dụ như WACC;

b) Tỷ suất chiết khấu phù hợp với tài sản vô hình cần thẩm định giá.

## **MỤC 1. PHƯƠNG PHÁP TIỀN SỬ DỤNG TÀI SẢN VÔ HÌNH**

### **Điều 10. Nội dung phương pháp tiền sử dụng tài sản vô hình**

1. Theo phương pháp tiền sử dụng tài sản vô hình, 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.

2. Phương pháp tiền sử dụng tài sản vô hình 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.

3. Phương pháp tiền sử dụng tài sản vô hình được áp dụng thông qua việc quy đổi về hiện tại dòng tiền trong tương lai là khoản tiền sử dụng tài sản vô hình tiết kiệm được đã trừ thuế (nếu có).

4. 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.

### **Điều 11. Thông tin cần có để áp dụng phương pháp tiền sử dụng tài sản vô hình**

1. Mức tiền sử dụng tài sản vô hình hoặc tỷ lệ tiền sử dụng tài sản vô hình được được xác định thông qua:

a) Tỷ lệ tiền sử dụng tài sản vô hình của các tài sản vô hình so sánh hoặc tương đồng có giao dịch trên thị trường;

b) Việc chia tách lợi nhuận trong một giao dịch giả định giữa người sẵn sàng nhượng quyền sử dụng tài sản vô hình cần thẩm định giá và người sẵn sàng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng tài sản vô hình cần thẩm định giá trong một giao dịch độc lập, khách quan.

2. 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.

3. Các thông tin khác có liên quan đến việc áp dụng phương pháp tiền sử dụng tài sản vô hình.

## **Mục 2. PHƯƠNG PHÁP LỢI NHUẬN VƯỢT TRỘI**

### **Điều 12. Nội dung phương pháp lợi nhuận vượt trội**

1. Phương pháp lợi nhuận vượt trội ước tính giá trị của tài sản vô hình cần thẩm định giá 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.

2. Trong phương pháp lợi nhuận vượt trội, giá trị tài sản vô hình cần thẩm định giá 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.

### **Điều 13. Thông tin cần có để áp dụng phương pháp lợi nhuận vượt trội**

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

1. 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.

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

## **Mục 3. PHƯƠNG PHÁP THU NHẬP TĂNG THÊM**

### **Điều 14. Nội dung của phương pháp thu nhập tăng thêm**

1. 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.

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

a) Bước 1: Xác định những dòng doanh thu kỳ vọng được tạo ra liên quan đến việc sử dụng tài sản vô hình cần thẩm định giá;

b) Bước 2: Xác định dòng thu nhập ròng sau khi đã trừ chi phí nguyên vật liệu và lao động, khoản trích khấu hao (nếu có), chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp, các chi phí khác, thuế doanh nghiệp (nếu có);

c) Bước 3: Xác định khoản đóng góp của các tài sản đóng góp vào phần thu nhập có được liên quan tới việc sử dụng tài sản vô hình cần thẩm định giá.

Khoản thu nhập hợp lý cho tài sản đóng góp được tính thông qua các bước cụ thể sau:

(i) Xác định những tài sản (bao gồm nhưng không giới hạn trong vốn lưu động) đóng góp vào phần thu nhập có được liên quan tới việc sử dụng tài sản vô hình cần thẩm định giá (tài sản đóng góp);

(ii) Ước tính giá trị thị trường của các tài sản đóng góp vào thu nhập của doanh nghiệp. Giá trị thị trường này có thể được xác định trên cơ sở đánh giá lại giá trị còn lại theo sổ sách kế toán và đối chiếu với thông tin thị trường. Trong trường hợp hạn chế về thông tin thì có thể cân nhắc, điều chỉnh theo giá trị ghi sổ kế toán;

(iii) Xác định thu nhập ròng của tài sản đóng góp trên cơ sở tỷ suất lợi nhuận hợp lý và giá trị của các tài sản đóng góp, cụ thể là nhân giá trị của từng tài sản đóng góp với tỷ suất sinh lời hợp lý của tài sản đó.

d) Bước 4: Xác định phần thu nhập ròng được tạo ra từ riêng tài sản vô hình cần thẩm định giá bằng cách loại trừ khỏi dòng thu nhập ròng phần tiền sử dụng vốn phân bổ cho các tài sản khác ra (bao gồm khoản đóng góp của các tài sản đóng góp đã tính tại Bước 3 và khoản tiền dự kiến mua tài sản cố định mới trong giai đoạn dự báo dòng tiền trong tương lai), đồng thời cộng thêm phần trích khấu hao của tài sản đóng góp là tài sản cố định để có được dòng tiền ròng tạo ra từ tài sản vô hình cần thẩm định giá;

đ) Bước 5: Xác định giá trị tài sản vô hình cần thẩm định giá bằng cách sử dụng tỷ suất chiết khấu phù hợp để quy về hiện tại phần thu nhập ròng được tạo ra từ riêng tài sản vô hình cần thẩm định giá (đã tính tại Bước 4).

## **Điều 15. Thông tin cần có để áp dụng phương pháp thu nhập tăng thêm**

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

1. 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.
2. Chi 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.
3. Tỷ suất chiết khấu phù hợp để chuyển đổi về giá trị hiện tại của tài sản vô hình cần thẩm định.
4. 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.

## **Chương III**



## CÁCH TIẾP CẬN TỪ CHI PHÍ

### Điều 16. Áp dụng các phương pháp thuộc cách tiếp cận từ chi phí

1. Cách tiếp cận từ chi phí bao gồm phương pháp chi phí thay thế và phương pháp chi phí tái tạo.
2. Việc áp dụng cách tiếp cận từ chi phí trong thẩm định giá tài sản vô hình được thực hiện theo quy định tại chuẩn mực thẩm định giá này. Trường hợp chưa quy định tại chuẩn mực này thì thực hiện theo quy định tại các chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam khác.

### Điều 17. Ước tính giá trị 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:

1. Chênh lệch chi phí nghiên cứu, triển khai (chủ yếu liên quan tới phương pháp chi phí tái tạo): được xác định qua 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.
2. Chênh lệch chi phí vận hành: được xác định qua 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 kể từ thời điểm thẩm định giá của tài sản vô hình.
3. Lỗi thời về mặt kinh tế của tài sản vô hình: được xác định qua 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.
4. Tuổi đời kinh tế và tuổi đời hiệu quả của tài sản vô hình.

## Chương IV

## CÁCH TIẾP CẬN TỪ THỊ TRƯỜNG

### Điều 18. Áp dụng phương pháp so sánh trong thẩm định giá tài sản vô hình

1. Phương pháp so sánh trong cách tiếp cận từ thị trường được áp dụng trong thẩm định giá tài sản vô hình khi đáp ứng được đồng thời các điều kiện sau:
  - a) Có thông tin về các giao dịch khách quan, độc lập của ít nhất 03 tài sản so sánh tại hoặc gần thời điểm thẩm định giá nhưng không quá 24 tháng kể từ thời điểm thẩm định giá;
  - b) Có đủ thông tin để điều chỉnh sự khác biệt về định lượng giữa tài sản thẩm định giá và tài sản so sánh, từ đó xác định được mức giá chỉ dẫn;
  - c) Đáp ứng được các yêu cầu khác (ngoài yêu cầu về số lượng tài sản so sánh tối thiểu) nêu tại Chuẩn mực thẩm định giá về cách tiếp cận từ thị trường.

2. Việc áp dụng phương pháp so sánh thuộc cách tiếp cận từ thị trường để thẩm định giá tài sản vô hình được thực hiện theo quy định tại chuẩn mực thẩm định giá này. Trường hợp chưa quy định tại chuẩn mực này thì thực hiện theo quy định tại các chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam khác.

### **Điều 19. Các yếu tố so sánh cần cân nhắc khi thẩm định giá tài sản vô hình**

1. Các quyền liên quan đến sở hữu tài sản vô hình.
2. Các điều khoản trong hợp đồng (nếu có) hoặc thỏa thuận liên quan đến việc mua bán hoặc chuyển giao quyền sử dụng.
3. Lĩnh vực ngành nghề mà tài sản vô hình đang được sử dụng.
4. Yếu tố địa lý, khu vực ảnh hưởng đến việc sử dụng tài sản vô hình.
5. Các đặc điểm ảnh hưởng đến tuổi đời kinh tế, tuổi đời hiệu quả của tài sản vô hình.
6. Các đặc điểm khác của tài sản vô hình./.