

TRƯỜNG

Các phương pháp

**THAM ĐỊNH  
GIÁ TRỊ  
MÁY MÓC  
VÀ THIẾT BỊ**



UV 456/2004

NHÀ XUẤT BẢN KHOA HỌC VÀ KỸ THUẬT



ĐOÀN VĂN TRƯỜNG

**CÁC PHƯƠNG PHÁP  
THẨM ĐỊNH GIÁ TRỊ  
MÁY MÓC VÀ THIẾT BỊ**



**NHÀ XUẤT BẢN KHOA HỌC KỸ THUẬT  
HÀ NỘI**



## LỜI NÓI ĐẦU

Thẩm định giá là một nghệ thuật hay khoa học xác định giá cả hàng hoá và dịch vụ. Hoạt động thẩm định giá là một dịch vụ chuyên nghiệp rất cần thiết đối với sự vận hành của nền kinh tế thị trường, do các nhà chuyên môn được đào tạo, có kiến thức, có kinh nghiệm và có tính trung thực cao trong nghề nghiệp thực hiện.

Thẩm định giá máy móc thiết bị là việc xác định giá trị của máy móc thiết bị được coi là trung tâm của các hoạt động kinh tế. Nó có vai trò quan trọng trong tất cả các loại quyết định liên quan đến việc mua, bán, tài chính, quản lý, sở hữu, đánh thuế, cho thuê, bảo hiểm, cầm cố và kinh doanh tài sản.

Các nguyên tắc và kỹ thuật thẩm định giá đã được thiết lập ở nhiều nước trên thế giới từ trước những năm 1940. Tuy nhiên, ở nước ta thẩm định giá máy móc thiết bị còn là một lĩnh vực rất mới mẻ cả về lý luận và thực tiễn. Trong năm 1997, chúng tôi đã cho ra mắt bạn đọc cuốn sách “Các phương pháp thẩm định giá trị tài sản”, với mong muốn cung cấp những kiến thức tổng quát ban đầu để giúp bạn đọc làm quen với loại hình dịch vụ chuyên nghiệp mới này. Năm 2000, chúng tôi cho xuất bản cuốn sách “Các phương pháp thẩm định giá trị bất động sản” nhằm cung cấp cho bạn đọc kiến thức chuyên ngành về kỹ thuật thẩm định giá bất động sản. Lần này, chúng tôi cho ra mắt bạn đọc cuốn sách “Các phương

pháp thẩm định giá máy móc thiết bị” nhằm cung cấp cho bạn đọc kiến thức chuyên ngành về kỹ thuật thẩm định giá máy móc thiết bị.

Tôi xin chân thành cảm ơn ông Nguyễn Văn Thức, Giám đốc Trung tâm kiểm định giá thuộc Ban vật giá chính Phủ (nay thuộc Bộ Tài chính) đã cung cấp nhiều tư liệu thực tiễn cho phép sử dụng trong cuốn sách này.

Do chưa có nhiều về lý luận và thực tiễn ở Việt Nam nên chắc chắn còn một số vấn đề cần phải thảo luận, phát triển để hoàn chỉnh nội dung của cuốn sách. Tác giả rất mong được bạn đọc góp nhiều ý kiến xây dựng.

Thư từ góp ý xin gửi về Nhà xuất bản Khoa học và Kỹ thuật, 70 Trần Hưng Đạo - Hà Nội.

**Tác giả**

# Chương I

## GIỚI THIỆU VỀ THẨM ĐỊNH GIÁ MÁY MÓC THIẾT BỊ

### I. NGUYÊN TẮC CHUNG VỀ THẨM ĐỊNH GIÁ VÀ CÁC KHÁI NIỆM LIÊN QUAN

#### 1. Định nghĩa về thẩm định giá

Thẩm định giá là một nghệ thuật hay khoa học xác định giá cả hàng hoá và dịch vụ, thể hiện những đặc tính riêng biệt, và đồng thời cũng đưa ra những tiêu chuẩn để xác định giá trị.

Hoạt động thẩm định giá là một dịch vụ chuyên nghiệp rất cần thiết đối với sự vận hành của nền kinh tế thị trường, do các nhà chuyên môn được đào tạo, có kiến thức, có kinh nghiệm và có tính trung thực cao trong nghề nghiệp thực hiện.

Có thể giới thiệu hai định nghĩa về thẩm định giá như sau:

a) Thẩm định giá là sự ước tính về giá trị của các quyền sở hữu tài sản cụ thể bằng hình thái tiền tệ cho một mục đích đã được xác định rõ (Giáo sư W.Seabrooke - Viện đại học Portsmouth, Vương quốc Anh).

b) Thẩm định giá là một nghệ thuật hay khoa học về ước tính giá trị cho một mục đích cụ thể, của một tài sản cụ thể, tại một thời

điểm xác định, có cân nhắc đến tất cả những đặc điểm của tài sản, và cũng như xem xét tất cả các yếu tố kinh tế căn bản của thị trường, bao gồm các loại đầu tư lựa chọn (Giáo sư Lim Lan Yuan - Trường xây dựng và bất động sản, Đại học quốc gia Singapore).

## **2. Các khái niệm cơ bản về tài sản, hệ thống thị trường, giá trị và giá trị thị trường**

Hiểu biết các khái niệm chủ yếu về tài sản và hệ thống thị trường là kiến thức rất cơ bản để hiểu được các khái niệm về giá trị. Đồng thời, chỉ có hiểu biết rõ các khái niệm về giá trị mới có thể giúp cho các nhà thẩm định giá tiến hành công việc một cách xác thực. Có thể nói là, nhà thẩm định giá không thể tiến hành bất kỳ sự thẩm định giá nào nếu không hiểu rõ ràng các khái niệm cơ bản của tài sản, hệ thống thị trường, giá trị và giá trị thị trường. Chỉ sau khi hiểu đầy đủ các khái niệm này thì việc áp dụng các phương pháp thẩm định giá mới có thể thực hiện một cách có hiệu quả.

### **a) Các khái niệm tài sản**

- Tài sản: Là một nguồn lực được sở hữu hay kiểm soát bởi một doanh nghiệp, do kết quả của hoạt động kinh doanh trong quá khứ và từ nguồn lực đó doanh nghiệp hy vọng thu được lợi nhuận trong tương lai.

Quyền sở hữu liên quan đến một tài sản là vô hình. Tuy nhiên, bản thân tài sản có thể là vô hình hay hữu hình.

- Tài sản gồm có bất động sản và động sản:

+ *Bất động sản*: được định nghĩa như là đất đai và bất kỳ công trình phát triển nào ảnh hưởng đến đất đai hoặc các hạng mục vật chất mà được gắn với đất đai. Nó là một thứ vật chất hữu hình có thể nhìn thấy và sờ mó được, cùng với tất cả các thứ bổ sung thêm ở trên hoặc ở dưới đất đai.

+ *Động sản*: bao gồm những khoản mục hữu hình và vô hình không phải là bất động sản. Chúng là những khoản không được gắn vĩnh viễn như bất động sản, và có đặc điểm chung là có khả năng di chuyển.

- Tài sản hữu hình và tài sản vô hình:

+ *Tài sản hữu hình*: là những tài sản mang thuộc tính vật chất, là một vật hữu hình có thể nhìn thấy hay sờ thấy được như đất đai, nhà cửa, máy móc, đồ đạc, dụng cụ, thiết bị và những tài sản trong xây dựng và phát triển.

+ *Tài sản vô hình*: là những tài sản tự biểu lộ thông qua những đặc điểm kinh tế của chúng. Những tài sản này không có hình thái vật chất, tạo ra những quyền và ưu thế cho người sở hữu và mang lại lợi ích kinh tế cho người sở hữu tài sản đó. Tài sản vô hình có thể được phân loại theo các tiêu thức: các quyền, các mối quan hệ, các nhóm tài sản vô hình, tài sản sở hữu trí tuệ.

- Nhà xưởng, máy móc, thiết bị: Là những tài sản hữu hình ngoài bất động sản, phục vụ cho việc tạo ra thu nhập cho người chủ sở hữu. Các từ ngữ này có thể hiểu:

+ *Nhà xưởng*: là một tổ hợp các tài sản không vĩnh cửu bao gồm nhà cửa, máy móc và thiết bị.

+ *Máy móc*: bao gồm những máy riêng rẽ hay tập hợp nhiều máy. Một máy móc là một thiết bị có sử dụng hay gắn các năng lực cơ khí, có nhiều bộ phận trong đó và có một chức năng xác định thực hiện những loại công việc nào đó.

+ *Thiết bị*: là những tài sản phụ trợ được sử dụng để trợ giúp phục vụ cho chức năng của xí nghiệp.



Máy móc thiết bị được coi là tài sản khi nó có khả năng đưa lại một nguồn lợi nhuận trong tương lai cho doanh nghiệp và tính được chi phí/ giá thành của tài sản đó.

- *Sở hữu tài sản*: bao gồm tất cả các quyền, quyền lợi và lợi ích liên quan đến quyền sở hữu của tài sản. Sở hữu tài sản thông thường được hiện hữu bởi một số bằng chứng về sự sở hữu tách biệt với vật chất. Vì vậy, sở hữu tài sản là một khái niệm không mang tính vật chất cụ thể.

#### *b) Các khái niệm về giá cả, thị trường trong ngành thẩm định giá*

Sự không chuẩn xác của ngôn ngữ trên cộng đồng quốc tế có thể dẫn đến sự diễn giải và hiểu biết khác nhau về thuật ngữ giữa những người là thẩm định viên và những người ở các ngành học khác như ngành kế toán. Các thuật ngữ giá cả, chi phí, thị trường và giá trị khi chúng được sử dụng trong ngành thẩm định giá thì được giải thích như sau:

- *Giá cả*: là một thuật ngữ được sử dụng cho một khoản tiền yêu cầu, chào bán hoặc trả cho một hàng hoá hoặc dịch vụ. Nó là một dữ kiện lịch sử khi nó được biểu lộ một cách công khai hoặc lưu giữ riêng. Tuy theo khả năng tài chính, các động cơ và mối quan tâm đặc biệt của một người mua và bán nhất định; mức giá được trả cho các hàng hoá hoặc dịch vụ có thể có hoặc không có bất kỳ sự liên hệ nào với giá trị được quy cho các hàng hoá và dịch vụ bởi những người khác. Tuy nhiên, giá cả nói chung là một chỉ số của giá trị tương ứng được định ra trên các hàng hoá và dịch vụ bởi người mua hoặc người bán nhất định trong những hoàn cảnh nhất định.

Giá cả có thể thay đổi theo thời gian và là kết quả của các hiệu quả chung và đặc biệt của các động lực kinh tế và xã hội. Các động lực chung có thể gây ra những thay đổi ở các mức độ chung và ở sức mua tương ứng của đồng tiền. Các động lực đặc biệt như sự thay đổi công nghệ có thể tạo ra sự dịch chuyển trong cung cầu, và có thể tạo ra sự thay đổi giá cả quan trọng.

- *Thị trường*: là hệ thống mà trong đó các hàng hoá và dịch vụ được mua bán giữa người mua và người bán thông qua một cơ chế giá cả không có sự hạn chế quá mức. Mỗi bên sẽ đáp lại mối quan hệ cung - cầu và quan hệ giá cả - hữu ích khác của hàng hoá hoặc dịch vụ, các nhu cầu và mong muốn cá nhân của họ.

### c) *Khái niệm giá trị*

- *Giá trị*: là một khái niệm kinh tế đề cập đến mối quan hệ tiền tệ giữa các hàng hoá và dịch vụ sẵn có để mua với những người mua và bán chúng. Giá trị không phải là dữ kiện, mà là một ước tính về sự đánh giá các hàng hoá và dịch vụ tại một thời điểm nhất định phù hợp với một định nghĩa nhất định của giá trị. Khái niệm kinh tế của giá trị phản ánh một quan điểm thị trường về các lợi ích tích tụ cho người sở hữu hàng hoá hoặc nhận được các dịch vụ đó của ngày thẩm định giá có hiệu lực.

Giá trị được tạo ra bởi khả năng sử dụng tài sản và bởi khả năng mà nó có thể làm thoả mãn các nhu cầu của chúng ta.

Có nhiều loại và nhiều định nghĩa tương ứng về giá trị. Điều tối quan trọng là việc hiểu biết và sử dụng của thẩm định giá đối với loại và định nghĩa của giá trị được biểu lộ rõ ràng và phù hợp với các mục tiêu công việc thẩm định giá nhất định. Một sự thay đổi trong định nghĩa của giá trị có thể có hiệu quả vật chất đến giá trị được xác định cho cùng một tài sản.

– Giá trị thị trường là loại giá trị thông dụng nhất được các thẩm định viên sử dụng. Tuy vậy, thuật ngữ này là đối tượng của nhiều cách diễn giải. Một thực tế căn bản được cân nhắc trong thẩm định giá là tuyên bố rõ ràng định nghĩa của giá trị thị trường trong mọi công việc thẩm định giá.

Một thẩm định viên có thể áp dụng một định nghĩa nhất định về giá trị thị trường để đáp ứng được các yêu cầu pháp lý hoặc điều lệ xác định trong những hoàn cảnh cụ thể. Điều này nhấn mạnh đến nhu cầu phải tuyên bố rõ định nghĩa sử dụng trong mọi công việc riêng lẻ.

– Giá trị thị trường của một tài sản là đại diện của sự hữu dụng được thị trường thừa nhận hơn là tình trạng hoàn toàn vật chất của nó. Sự hữu dụng của tài sản đối với một người chủ có thể khác nhau mà từ đó được thị trường hoặc một ngành công nghiệp nhất định nhận biết ra.

#### *d) Giá trị thị trường*

Khái niệm giá trị thị trường phản ánh các nhận thức và hành động tập hợp của một địa điểm thị trường, và là cơ sở cho thẩm định giá hầu hết các nguồn tài nguyên trong nền kinh tế thị trường. Điều quan trọng cần nhấn mạnh rằng ước tính giá trị thị trường nhận được mang tính chuyên nghiệp là sự thẩm định giá khách quan của quyền sở hữu xác định đối với tài sản nhất định của một ngày nhất định.

– *Giá trị thị trường được định nghĩa là:*

“Số tiền ước tính mà một tài sản có thể trao đổi được vào ngày thẩm định giá giữa một người mua tự nguyện (muốn mua) với một người bán tự nguyện (muốn bán) trong khoảng thời gian giao dịch đủ dài, và trong các giao dịch khách quan sau khi có hoạt động

marketing xác thực, trong đó các bên đã hành động một cách hiểu biết lẫn nhau, thận trọng và không bị áp đặt”.

- *Số tiền ước tính*: Đây là yếu tố lượng về tiền mặt mà sẽ được đưa ra trong trao đổi để lấy tài sản;

- *Người mua tự nguyện và người bán tự nguyện* - Điều này có nghĩa là cả hai bên đều có thể đưa ra sự lựa chọn và một quyết định kinh doanh khách quan để trao đổi và giao dịch;
- *Khoảng thời gian giao dịch đủ dài*- Là có đủ thời gian để cả người bán lẫn người mua suy nghĩ cân nhắc, không vì sự thúc ép của thời gian mà đưa ra quyết định vội vàng;
- *Khách quan* - Có nghĩa là không có mối quan hệ, liên hệ hoặc phối hợp giữa các bên để ảnh hưởng đến sự cân nhắc về số tiền;
- *Marketing xác thực* - Có nghĩa là tài sản được bộc lộ hoàn toàn cho thị trường lựa chọn;
- *Hành động một cách hiểu biết* - Có nghĩa là cả người mua lẫn người bán suy xét cân nhắc bản chất của thị trường, cạnh tranh cung và cạnh tranh cầu;
- *Hành động một cách thận trọng* - Có nghĩa là mỗi bên đã cân nhắc quan điểm nhất định của chính mình, và đã cân nhắc sự lựa chọn của mình một cách khách quan;
- *Hành động không bị áp đặt* - Có nghĩa là không có bất kỳ sự thúc ép nào đặt lên người mua để áp đặt việc mua, hoặc đặt lên người bán để áp đặt việc bán.

### e) Các thuật ngữ và các khái niệm khác

#### - Sử dụng cao nhất và tốt nhất

Khái niệm sử dụng cao nhất và tốt nhất là một phân hợp thành của các ước tính giá trị thị trường.

“Sử dụng có thể nhất của một tài sản thuộc về vật chất, được quyết định một cách phù hợp, được phép về pháp lý, khả thi về tài chính và nó mang lại giá trị cao nhất của tài sản khi được thẩm định giá”.

Sử dụng không được phép về pháp lý và không thuộc về vật chất thì không thể cho là sử dụng cao nhất và tốt nhất. Sử dụng vừa được phép về pháp lý vừa về vật chất, vẫn cần có sự giải thích của nhà thẩm định giá biện minh sử dụng đó là hợp lý.

Sau khi xác lập sử dụng là hợp lý, thì chúng được kiểm tra về tính khả thi tài chính. Sử dụng đó dẫn đến giá trị cao nhất thì được coi là sử dụng cao nhất và tốt nhất.

- *Hữu ích / Hữu dụng* - Một tiêu chuẩn chủ chốt khác trong thẩm định giá tài sản là sự hữu ích hoặc hữu dụng của nó. Tiến trình được dùng trong quá trình thẩm định giá có sự khách quan chung để xác định và lượng hoá mức độ hữu ích hoặc hữu dụng của tài sản được thẩm định giá. Quá trình này cần một số sự diễn giải khái niệm hữu ích.

Hữu ích là một thuật ngữ so sánh hoặc liên hệ hơn là một điều kiện tuyệt đối. Ví dụ, tính hữu ích của máy móc thiết bị thông thường được đo lường bởi khả năng về năng suất của nó. Giá trị của nó phụ thuộc vào số lượng và chất lượng của sản phẩm mà máy móc sẽ sản sinh ra. Do đó, giá trị của một tài sản được thiết lập bởi việc đánh giá tính hữu ích của nó trong hoàn cảnh của các

nhân tố pháp lý, vật chất, chức năng, kinh tế và môi trường ảnh hưởng đến khả năng sản xuất của nó.

Về cơ bản, giá trị của một tài sản bị kiểm soát bởi cách thức tài sản đó được sử dụng hoặc nó sẽ được mua bán thông thường trên thị trường như thế nào.

- *Tài sản chuyên dụng* - Là những tài sản rất ít khi được bán ra trên thị trường, hoặc nếu có thì được bán cùng toàn bộ doanh nghiệp. Những tài sản đó được coi là những tài sản bị hạn chế hoặc là những tài sản không có thị trường, chúng phụ thuộc vào mức độ thiết kế chuyên dụng, kích thước hoặc vào mục đích áp dụng. Đối với loại tài sản này khi không có những thông tin về thị trường để thẩm định viên xem xét thì quá trình thẩm định giá trở nên phức tạp hơn. Tuy nhiên, trách nhiệm của thẩm định viên là mở rộng dữ liệu và có các suy luận về tình hình thị trường để hỗ trợ và giải thích những kết luận đưa ra về giá trị. Mặc dầu nên xem xét tất cả các phương pháp có thể ứng dụng nhưng phương pháp chi phí thay thế khấu hao (DRC) vẫn được áp dụng phổ biến đối với loại tài sản chuyên dụng này.

- *Chi phí thay thế khấu hao (DRC)* - Là một phương pháp thẩm định giá được chấp nhận và sử dụng trong báo cáo tài chính nhằm tìm ra giá trị liên quan đến thị trường của tài sản mang tính chuyên dùng, có phạm vi sử dụng hẹp.

- *Khấu hao* - Thuật ngữ “khấu hao” được sử dụng trong thẩm định giá và trong kế toán có thể dẫn đến sự nhầm lẫn. Để tránh hiểu sai, các thẩm định viên có thể sử dụng cả thuật ngữ “khấu hao tích lũy” lẫn thuật ngữ “khấu hao tích tụ” trong các phương pháp chi phí tái sản xuất hoặc thay thế để đề cập đến bất kỳ khoản thiếu hụt nào trong giá trị từ sự ước tính tổng chi phí mới. Những

mất mát này có thể được phân loại như đặc trưng cho sự hao mòn vật chất, sự lạc hậu thuộc về chức năng hoặc kỹ thuật, hoặc sự lạc hậu kinh tế. Thuật ngữ “khấu hao tích lũy” đề cập đến số tiền giảm bớt do kế toán làm khi đền bù cho chi phí gốc của các tài sản theo thông lệ về chi phí lịch sử, bất kể đến cơ sở cho những số giảm bớt đó thế nào. Đối với các thẩm định viên thì “Khấu hao tích tụ” là một chức năng của địa điểm thị trường. “Khấu hao tích lũy” là một chức năng của thông lệ kế toán và không cần thiết phản ánh địa điểm thị trường.

## II. VAI TRÒ CỦA NHÀ THẨM ĐỊNH GIÁ MÁY MÓC THIẾT BỊ

Đầu tư vào công nghiệp trong nước đối với máy móc và thiết bị, đặc biệt là đối với những nước đang tiến hành công nghiệp hoá như nước ta, đã và đang tăng lên nhanh chóng. Việc thẩm định giá thường xuyên và duy trì lâu dài đối với máy móc thiết bị là một công cụ quan trọng trong việc quản lý hoạt động của các đầu tư này. Nhà thẩm định giá máy móc thiết bị đóng vai trò trọng yếu trong việc giúp đỡ các doanh nghiệp điều hành quản lý hoạt động các đầu tư của họ.

### 1. Lịch sử hình thành

Những nhà thẩm định giá máy móc thiết bị đầu tiên thực hành nghề nghiệp của mình trong những khu công nghiệp hoá chất của nước Anh gần 200 năm trước đây. Việc cần thiết có thẩm định giá bảo hiểm chủ yếu do cuộc cách mạng công nghiệp và hoạt động thương mại toàn cầu ngày càng tăng vào nửa đầu thế kỷ XIX,

mở ra một nghề mới cũng như yêu cầu cần các nhà thẩm định giá máy móc thiết bị có chuyên môn cao.

Qua thời gian, nhu cầu này tăng lên một cách đáng kể, và hiện nay hầu hết các nước có các tổ chức hoặc cơ quan thẩm định chuyên nghiệp cung cấp hoàn toàn hoặc một phần các chuyên gia thẩm định giá máy móc thiết bị. Vai trò và chức năng của nhà thẩm định giá máy móc thiết bị thường được so sánh với vai trò và chức năng của nhà thẩm định giá bất động sản, và trong một chừng mực nào đó có sự tương tự như nhau. Tuy nhiên, cũng có một số khác nhau cơ bản giữa hai vai trò này.

## **2. Sự khác nhau giữa nhà thẩm định giá bất động sản và nhà thẩm định giá máy móc thiết bị**

*Sự khác nhau đầu tiên* dễ nhận thấy là sự khác biệt về các loại tài sản mà mỗi nhà thẩm định giá được yêu cầu đánh giá. Ví dụ như đối với vận chuyển hàng hải thương mại thì đất đai, nhà cửa, kho tàng, tường chắn sóng, cầu cống... sẽ do nhà thẩm định giá bất động sản đánh giá. Các tài sản như cần cẩu, máy lạnh, các thiết bị hoa tiêu, quản lý và bảo dưỡng, xe nâng, tàu kéo... sẽ do nhà thẩm định giá máy móc thiết bị đảm nhận.

*Một sự khác nhau nữa* là mức độ chi tiết của tài sản được ghi chép và báo cáo. Nhà thẩm định giá bất động sản xem xét một tòa nhà như một tài sản sau đó đo đạc, điều tra xem xét và chi tiết hoá việc xây dựng cũng như các đặc điểm phù hợp của nó. Sau đó người ta sẽ sử dụng các kỹ thuật thẩm định giá phù hợp, đánh giá chung toàn bộ tòa nhà như là một tài sản trên cơ sở đơn vị mét vuông. Nhà thẩm định giá máy móc thiết bị có nhiều tài sản riêng lẻ để điều tra, lập chi tiết và ghi chép. Ví dụ, một dây chuyền sản xuất



ra phương tiện vận tải, bao gồm một loạt máy móc với các kích cỡ, công suất, chất lượng và nhà sản xuất chế tạo khác nhau. Như vậy, nhà thẩm định giá máy móc thiết bị phải điều tra xem xét giá trị của mỗi khoản mục riêng lẻ, và cộng lại với nhau để đi đến một con số tổng hay giá trị cộng dồn.

Mức độ chi tiết và số lượng tài sản được đánh giá bởi các nhà thẩm định giá bất động sản và máy móc thiết bị cũng khác nhau. Thời gian để thẩm định giá máy móc thiết bị, đặc biệt là giai đoạn thị sát thị trường kéo dài hơn, có nghĩa là nếu chỉ dựa trên cơ sở thời gian bỏ ra thì chi phí thẩm định giá máy móc thiết bị có thể lớn hơn so với thẩm định giá bất động sản.

*Sự khác biệt lớn thứ ba* là phương pháp tiếp cận để tính toán giá trị cuối cùng. Trong nền kinh tế thị trường, nhà thẩm định giá bất động sản trong hầu hết các trường hợp đều có các thông tin về bán hoặc cho thuê để giúp đỡ họ đánh giá tài sản. Nhưng nhà thẩm định giá máy móc thiết bị có thể không tìm ra được bằng chứng vững chắc tương tự, đặc biệt đối với các dây chuyền sản xuất đặc biệt lớn, và cần áp dụng các phương pháp dựa trên cơ sở chi phí để đánh giá các hạng mục này.

Tuy nhiên khi đánh giá tài sản cho cả hai trường hợp bất động sản và máy móc thiết bị, nếu vì lý do nào đấy mà không có bằng chứng thích hợp trên thị trường, thì cả hai nhà thẩm định giá thường sẽ áp dụng phương pháp thẩm định dựa trên cơ sở chi phí. Phương pháp này đã được quốc tế công nhận là phương pháp chuẩn xác được phép sử dụng.

Sự khác nhau chủ yếu giữa nhà thẩm định giá bất động sản và máy móc thiết bị chính nằm ở phương pháp tiếp cận, thời gian đi thị sát thực tế, chủng loại tài sản và mức độ chi tiết được chú ý đối

với tài sản được đánh giá. Không có sự khác biệt giữa các nhà thẩm định giá tài sản về mặt địa vị chuyên nghiệp, kỷ luật, tiêu chuẩn đạo đức và các phẩm chất khác. Những phẩm chất này được các tổ chức chuyên nghiệp của các nhà thẩm định giá đưa ra dù cho họ chọn lĩnh vực chuyên môn nào đi nữa.

### **3. Một nghề nghiệp chuyên môn hoá**

Thẩm định giá máy móc thiết bị là một nhánh mang tính chuyên môn hoá trong nghề thẩm định giá.

Nhiệm vụ của nhà thẩm định giá máy móc thiết bị trong môi trường thương mại là cung cấp cho khách hàng của mình những đánh giá độc lập, không thành kiến, được nghiên cứu đầy đủ và logic về giá trị máy móc thiết bị của khách hàng vào một thời điểm cụ thể và theo những hướng dẫn cụ thể của khách hàng.

Việc thẩm định giá nên được hỗ trợ bởi những tài liệu thích hợp, và được báo cáo theo những tiêu chuẩn và phương pháp luận thẩm định giá quốc tế và trong nước phù hợp.

### **4. Tầm quan trọng của danh mục tài sản**

Danh mục tài sản là phần cuối cùng và có lẽ là phần quan trọng nhất trong bản báo cáo của nhà thẩm định giá máy móc thiết bị. Bản danh mục ghi chép chi tiết những máy móc và thiết bị thực tế hiện có, và được đánh giá bằng cách sử dụng những phương pháp luận phù hợp cho các yêu cầu thẩm định giá thích hợp.

Bản đăng ký tài sản đầy đủ và chi tiết của nhà thẩm định giá cung cấp cho khách hàng của họ một danh mục mới, cập nhật, chính xác và độc lập của tất cả các tài sản máy móc thiết bị tại các

cơ sở của khách hàng. Trong trường hợp có sự mất mát do hoả hoạn, lụt lội, mất cắp hoặc điều gì khác, tài liệu này sẽ đưa ra chứng cứ độc lập tài sản hiện có để phục vụ cho mục đích bảo hiểm. Trong trường hợp sát nhập hoặc chuyển giao, nó cung cấp cùng một thông tin cho cả người mua và người bán, để tất cả các bên biết có những tài sản nào nằm trong việc giao dịch.

Những thông tin chủ yếu như nơi sản xuất, kích cỡ, model, số sêri, tuổi mô tả chính xác máy móc thiết bị đều được chú ý và phải được dùng cho bất cứ mục đích thẩm định giá nào. Mức độ chi tiết của bản đăng ký danh mục tài sản rất quan trọng, và thẩm định là để lập ra và cung cấp những bản tốt nhất.

## **5. Ba lĩnh vực cơ bản của thẩm định giá máy móc thiết bị**

Công việc thẩm định giá máy móc thiết bị có ba lĩnh vực cơ bản, đó là:

- Giá trị phục hồi / thay thế và giá trị bồi thường dùng cho mục đích bảo hiểm.
- Giá trị thay thế đã chiết khấu, giá trị thay thế hiện tại và giá trị sử dụng hiện tại theo các yêu cầu của báo cáo tài chính, thuế và các tiêu chuẩn kế toán.
- Giá trị thị trường, giá trị bán đấu giá và giá trị bán cưỡng bức dùng trong các mục đích thanh toán, bán và bảo đảm tài chính.

Khi xác định giá trị tài sản cho các mục đích trên, điều cơ bản cần đạt được là: sự định giá máy móc thiết bị phải chính xác và cập nhật hoá, đáp ứng được các tiêu chuẩn kế toán. Những yêu cầu này là giống nhau đối với khu vực Nhà nước và khu vực tư nhân.

Sự định giá tài sản máy móc thiết bị đòi hỏi sổ sách ghi chép tài sản phải có đầy đủ chi tiết, phải được cập nhật và được xác nhận một cách đồng nhất.

Trong thời kỳ cạnh tranh kinh tế đang diễn ra sôi động hiện nay, các công việc trên phải được hoàn tất với hiệu quả cao nhất. Do đó, cần thiết phải đưa vào sử dụng những kỹ thuật mới như vạch ký số, các hệ thống số, máy đọc vạch ký số, máy nhận diện chữ và hình, các cơ sở dữ liệu nối kết với nhau trên toàn quốc, và hiện nay đã nói rộng ra đến máy điện toán cầm tay, và chúng cứ bằng hình ảnh, với các hình ảnh được chuyển thành số dùng cho việc ước lượng mức độ thiệt hại để đòi tiền bảo hiểm.

### **III. NHỮNG NGUYÊN TẮC CƠ BẢN ÁP DỤNG TRONG THẨM ĐỊNH GIÁ MÁY MÓC THIẾT BỊ**

Giá trị thị trường của một tài sản máy móc thiết bị được xác định dựa trên những nguyên tắc cơ bản sau:

#### **1. Xác định rõ quyền sở hữu tài sản**

Giá trị của tài sản gắn với quyền sở hữu cho phép người chủ của nó nhận được một dòng lợi ích hoặc doanh thu, đó là giá trị thuần của những lợi ích thu được và được biểu hiện dưới hình thái tiền tệ. Giá trị của các quyền sở hữu đó phụ thuộc chính vào quy mô, các khả năng chắc chắn của nguồn doanh thu do nó tạo ra, thời gian dài, ngắn mà người sử dụng chúng được hưởng. Vì thế trước khi nghiên cứu áp dụng phương pháp thẩm định giá nào cần phải xác định rõ các tài sản này thuộc quyền sở hữu vĩnh viễn hoặc cho thuê sử dụng với thời hạn bao nhiêu năm, sau đó mới tiến hành theo các bước và sử dụng các phương pháp thẩm định giá cụ thể.

## 2. Sự thay thế

Giới hạn trên của giá trị tài sản có xu hướng được tạo ra bởi chi phí mua một tài sản thay thế cần thiết tương đương, với điều kiện là không có sự chậm trễ quá mức làm ảnh hưởng đến sự thay thế. Khi đó một người mua thận trọng sẽ không trả nhiều tiền hơn để mua một tài sản thay thế như vậy trong thị trường mở.

## 3. Sự đóng góp

Giá trị của một tác nhân sản xuất hay một bộ phận cấu thành một tài sản phụ thuộc vào sự thiếu vắng của nó sẽ làm giảm đi bao nhiêu giá trị của toàn bộ tài sản, có nghĩa là lượng giá trị mà nó đóng góp vào toàn bộ giá trị của tài sản là bao nhiêu (xét trên cả giá trị và năng suất tạo ra).

Khi đánh giá một tài sản là bộ phận cấu thành của một tài sản, hay là sự bổ sung vào giá trị chung của toàn bộ tài sản, thì cần phân tích đánh giá sự tăng lên của mức lãi thực trên mức vốn đầu tư bổ sung. Từ kết quả tính toán này mà đánh giá giá trị hợp lý của tài sản đầu tư bổ sung.

## 4. Quan hệ cung và cầu

Giá trị thị trường được xác định bởi sự tác động qua lại của các lực lượng cung và cầu trên thị trường vào ngày thẩm định giá. Trên thị trường giá cả có xu hướng thay đổi tỷ lệ thuận với cầu và tỷ lệ nghịch với cung.

Khi thẩm định giá thì các lực lượng thị trường phải được phân tích và đánh giá cẩn thận về sự tác động của nó đến giá trị tài sản. Khi phân tích các thông tin thị trường thu thập được, cần thiết phải cân nhắc đến tình trạng thị trường trước khi thực hiện các điều chỉnh.

Giá trị thị trường của máy móc thiết bị được lắp đặt trên dây chuyền sản xuất hay mua bán trên thị trường phụ thuộc rất nhiều vào lượng cung và cầu trên thị trường tại ngày thẩm định giá.

## **5. Dự kiến các lợi ích tương lai**

Khi ước tính giá trị nên luôn luôn dựa trên các triển vọng tương lai hơn là sự thực hiện quá khứ.

Thẩm định giá trị là nhiệm vụ dự kiến lợi ích nhận được từ quyền sở hữu tài sản.

Khi thẩm định giá máy móc thiết bị, ngoài các yếu tố thực tại cần phân tích giá trị tài sản trong dự kiến lợi ích của người chủ sở hữu thu được từ tài sản đó trong tương lai. Những dự tính của người mua hay người chủ sở hữu có thể ảnh hưởng trực tiếp đến giá trị thị trường của tài sản.

## **6. Tính toán đến sự sử dụng và phát triển của đất đai đối với tài sản máy móc thiết bị lắp đặt trên dây chuyền sản xuất**

Khi đánh giá giá trị của một tài sản máy móc thiết bị được lắp đặt tại một địa điểm, có nghĩa là đánh giá giá trị của tài sản đó gắn liền với giá trị đất đai ở đó.

Đất đai có giá trị bởi vì bản thân nó có thể phù hợp với một hoặc nhiều sự sử dụng có khả năng tạo ra dòng lợi ích hiện tại hoặc đưa lại các lợi ích trong tương lai. Do tính chất đặc biệt không dịch chuyển được của đất, nên trong khoảng thời gian người chủ sử dụng đất đai thì họ được coi như có quyền sở hữu đất đai trong khoảng thời gian quy định đó.

Đối với các tài sản máy móc thiết bị lắp trên dây chuyền sản xuất là những tài sản có liên quan trực tiếp tới việc sử dụng đất, khi xác định giá trị thị trường người định giá phải cân nhắc đến sự sử dụng và phát triển đất đai trên sự hiểu biết về công bằng xã hội, các chính sách hoạch định, các nguyên tắc sử dụng đất có hiệu quả... Vì các vấn đề này có tác động lớn tới giá trị thị trường của các tài sản cần thẩm định giá.

Giá trị thị trường của tài sản gắn với việc sử dụng đất sẽ có giá trị cao hơn khi vị trí của mảnh đất và tài sản trên đó được đặt trong khu vực kinh tế xã hội phát triển cao và đồng đều. Như vậy giá trị thị trường của một loại tài sản gắn với quyền sử dụng đất, ngoài yếu tố nằm trong nội tại của tài sản, nó còn chịu ảnh hưởng rất nhiều của sự phát triển chung của kinh tế trong khu vực.

## **7. Những thay đổi trong mô hình kinh tế xã hội**

Nhận ra các chiều hướng ảnh hưởng đến tài sản cần thẩm định giá, và những hậu quả có thể nhìn thấy được như mức độ lạc hậu của chức năng, giai đoạn hiện tại trong chu kỳ sống của khu vực; dự đoán các điều kiện thị trường và phản ứng của người mua để dự kiến về thị trường tương lai là rất cần thiết đối với công tác thẩm định.

## **IV. QUY TRÌNH THẨM ĐỊNH GIÁ**

Quy trình thẩm định giá là một quá trình có tính hệ thống, lôgic, qua đó cung cấp cho những người định giá sự hướng dẫn hành động phù hợp với công tác định giá của mình.

Quy trình thẩm định giá cũng là một kế hoạch hành động có trật tự chặt chẽ, được bố cục phù hợp với các quy tắc cơ bản đã được xác định rõ, nó giúp cho nhà thẩm định giá đạt đến một kết luận vững chắc hoặc sự ước tính giá trị có cơ sở và có thể đảm bảo được.

Quy trình thẩm định giá bao gồm các bước sau:

- Xác định vấn đề.
- Lên kế hoạch thẩm định giá.
- Thu thập tài liệu.
- Vận dụng và phân tích tài liệu.
- Chuẩn bị đệ trình báo cáo thẩm định giá.
- Báo cáo thẩm định giá.

## **1. Xác định vấn đề**

Bước đầu tiên của quá trình thẩm định giá là phải xác định được vấn đề, trong bước này cần giải quyết các vấn đề sau:

- Nhận biết về tài sản.

Trước khi bắt đầu quá trình thẩm định giá, các thẩm định viên phải xác định rõ đối tượng như nhà xưởng, máy móc, thiết bị và cơ giới phân biệt với các thiết bị phụ trợ ngoại vi. Các thiết bị phụ trợ tạo thành một phần của công trình kiến trúc mà không được coi là máy móc. Ví dụ hệ thống hàng rào, hệ thống báo cháy hoặc điều hoà nhiệt độ.

Nhà xưởng, máy móc, thiết bị và cơ giới bao gồm:

- + Máy móc và thiết bị phục vụ sản xuất.
- + Thiết bị nội thất.



- + Thiết bị văn phòng.
- + Thiết bị lắp đặt theo dịch vụ.
- + Mô tô, ô tô, tàu thuyền.
- + Thiết bị lăn, cán.
- + Dụng cụ, khuôn mẫu, mô hình.
- + Đường dây chuyên tải điện chính.
- + Thiết bị nâng, như cần trục...
- + Lò hơi, thiết bị sinh hơi.
- + Thiết bị điện thoại.
- + Hệ thống thoát nước thải...

Cần nhận biết về các quyền sở hữu tài sản hoặc quyền lợi được đánh giá.

- Thiết lập mục tiêu hoặc mục đích đánh giá.
- Xác định giá trị nào cần được ước tính, ví dụ như giá trị thị trường mở, giá trị đầu tư hay giá trị phục hồi.
- Xác định phương pháp thẩm định giá và tài liệu cần thiết cho việc thẩm định giá.
- Thiết lập ngày có hiệu lực của việc đánh giá.
- Đạt được sự thoả thuận với khách hàng về phí họ phải trả và thời gian yêu cầu hoàn thành.

## **2. Lên kế hoạch thẩm định giá**

Trong bước này cần giải quyết các vấn đề sau:

- Nhận biết các yếu tố cung và cầu thích hợp, chức năng, các đặc tính và các quyền của tài sản được mua bán, và các đặc điểm của thị trường.

- Nhận biết về các tài liệu yêu cầu.

- Nhận biết và phát triển các nguồn tài liệu.

Các số liệu được sử dụng phải từ các nguồn tài liệu đáng tin cậy nhất, phải đúng đắn, chính xác và phải được kiểm chứng.

- Xác định trình tự thu thập và phân tích số liệu.

- Thiết kế chương trình nghiên cứu.

- Vạch đề cương của báo cáo đánh giá.

- Lên chương trình thời biểu công tác: Xác định thời hạn cho phép của trình tự các bước phải tuân theo.

### **3. Thu thập tài liệu**

- Chọn tài liệu có những nội dung thông tin cơ bản.

Các thông tin thu thập qua khảo sát thực tế tài sản sẽ thay đổi tùy theo loại tài sản thẩm định. Tuy nhiên, thẩm định viên phải ghi được những thông tin cơ bản sau của tài sản:

+ Mô tả chung.

+ Hãng sản xuất.

+ Model hay loại thiết bị.

+ Dung tích, sản lượng, năng suất.

+ Số sêri.

+ Mô tả phần thiết bị cải tiến thêm hoặc kèm theo ngoài thiết kế.

- Phân biệt các nguồn tài liệu chủ yếu và thứ yếu.

- Các tài liệu tổng hợp về xã hội, kinh tế, chính phủ, môi trường.

- Các tài liệu đặc biệt (là đối tượng nghiên cứu và có thể so sánh).

- Kiểm chứng số liệu thu thập được.

Các thông tin thu thập được cần giữ bí mật, không được phép công khai.

#### **4. Vận dụng và phân tích tài liệu**

Từ những thông tin thu được từ bước 3, tiến hành các loại phân tích sau:

- Phân tích thị trường.

Xác định các lực lượng thị trường ảnh hưởng đến giá trị của tài sản cần thẩm định giá.

- Phân tích tài sản.

Phân tích các tính chất và đặc điểm nổi bật của tài sản ảnh hưởng đến giá trị của nó.

- Phân tích so sánh.

Phân tích các đặc điểm có thể so sánh được.

- Phân tích sử dụng.

Các phân tích trên cần thiết phải được kiểm chứng.

Qua kết quả của các phân tích trên, lựa chọn phương pháp thẩm định giá thích hợp để áp dụng.

## 5. Chuẩn bị đệ trình báo cáo thẩm định giá

Đây là bước cuối cùng để hoàn thành bản báo cáo thẩm định giá. Mục đích là để giúp cho việc truyền đạt kết quả và các kết luận của nhà thẩm định giá một cách có hiệu quả và có sức thuyết phục đối với người sử dụng thông tin.

Kết quả thẩm định giá nói chung được truyền tải thông qua báo cáo bằng văn bản, đôi khi cũng được truyền đạt qua trao đổi bằng miệng.

Báo cáo thẩm định giá nên được trình bày rõ ràng, chính xác, sắp xếp đầy đủ các giả thiết, số liệu, phân tích tiến trình, kết quả và kết luận đạt được của nhà thẩm định giá.

## 6. Báo cáo thẩm định giá

Báo cáo là sản phẩm cuối cùng của toàn bộ công việc thẩm định giá, là cao điểm của những nỗ lực và kỹ năng của nhà thẩm định giá.

Nội dung của báo cáo thẩm định giá phụ thuộc vào bản chất và mục đích của công việc thẩm định giá. Giá trị được biểu hiện chỉ là sự ước tính xuất phát từ sự phân tích các dữ liệu thị trường.

Kết quả của thẩm định giá thường được trình bày trong một bản báo cáo viết, trong đó nêu ra:

- Mục tiêu của việc thẩm định giá.
- Mô tả chính xác tài sản được đánh giá.
- Thời hạn ước tính giá trị.

- Số liệu minh họa và phân tích.
- Ước tính giá trị.
- Những điều kiện hạn chế hay bảo lưu nào gắn với sự ước tính.

## 7. Ví dụ minh họa

### *Bước 1. Chỉ dẫn*

Thẩm định giá trị máy móc thiết bị của hãng dệt X nhằm mục đích giải thể hãng.

### *Bước 2. Thu thập số liệu*

Lấy được bản sao về số liệu liên quan đến máy móc thiết bị.

### *Bước 3. Khảo sát thực tế tài sản.*

Khảo sát thực tế về tài sản để có các số liệu sau:

- Mô tả tình trạng chung.
- Nhà chế tạo.
- Model.
- Sản lượng.
- Số sêri.
- Thiết bị phụ trợ, hoán cải.

Sau khi khảo sát tài sản sẽ biết được mức độ mới, cũ, quá trình sửa chữa, duy tu tài sản.

Qua khảo sát máy móc của hãng dệt A cho ta số liệu sau:

Tài sản	Model	Loại	Số sêri	Điều kiện làm việc
Máy dệt tròn Bromley, 8 số, đường kính 20 mm, 480 kim	S234	SPJ	14490	Hoàn hảo
Máy dệt tròn Bromley, 8 số, đường kính 20 mm, 452 kim	S233	RTC	17756	Hoàn hảo
Máy dệt tròn Bromley, 8 số, đường kính 18 mm, 452 kim	Không rõ	SPJ	7690	Hoàn hảo
Các chi tiết rời của máy dệt tròn Bromley	Không rõ	SPJ	Không rõ	Tốt
Máy dệt phẳng Protti, 8 số, khổ dài 1950 18 mm	R556	PT4	030299	Hoàn hảo
Máy dệt phẳng Protti, 7 số, khổ dài 1950 18 mmm	R555	PT4	030498	Hoàn hảo
Máy dệt phẳng Protti, 5 số, khổ dài 1950 mm	R543	PT4	03147	Hoàn hảo
Máy dệt phẳng Dubied, 7 số	RF91	DRB2	21989	Tối
Máy dệt phẳng Dubied, 7 số	RF91	DRB2	21970	Tối
Máy dệt phẳng điện tử Universal, 6 số, khổ dài 2005 mm, điện 3 pha	610	Không có	63588	Tốt
Máy dệt phẳng điện tử Universal, 4 số, khổ dài 2005 mm, điện 3 pha	MC220	Không có	65700	Tốt
Máy dệt phẳng điện tử Universal, 4 số, khổ dài 2005 mm, điện 3 pha	MC220	Không có	65777	Tốt
Máy làm cổ áo Steiger, 12 số	877R	SSR3	41987	Tốt
Máy cắt tay áo Quasar	3575	A	6671	Hoàn hảo
Máy thừa khuy Rimoldi	22-4-55	Không có	65177	Hoàn hảo
Máy thừa khuy Mathbid	Seri II	Không có	77459	Hoàn hảo
Bàn hơi	6563	78R	87301	Hoàn hảo

**Bước 4&5.** Giá trên thị trường máy móc thiết bị cũ.

Các tài sản thẩm định giá dựa trên giá thị trường nhằm giải thể hãng. Các thông tin về mức giá thị trường hiện tại, cung và cầu về máy móc thiết bị đã qua sử dụng có thể khai thác từ các hãng cung cấp, các đại lý và công ty đấu thầu.

Cần nghiên cứu thông tin về tình trạng thị trường loại máy móc thiết bị dệt này, vị trí của công ty trong ngành.

**Bước 6.** Thẩm định giá

Trên cơ sở nghiên cứu xem xét thị trường hiện tại, độ cũ, điều kiện làm việc của các máy móc thiết bị dệt, ta rút ra giá trị thị trường của máy móc thiết bị dệt của hãng dệt A như sau:

Tài sản	Giá trị (USD)
Máy dệt tròn Bromley, 8 số, đường kính 20 mm, 480 kim	2.500
Máy dệt tròn Bromley, 8 số, đường kính 20 mm, 452 kim	2.000
Máy dệt tròn Bromley, 8 số, đường kính 18 mm, 452 kim	2.000
Các chi tiết rời của máy dệt tròn Bromley	2.000
Máy dệt phẳng Protti, 8 số, khổ dài 195018 mm	100
Máy dệt phẳng Protti, 7 số, khổ dài 195018 mm	500
Máy dệt phẳng Protti, 5 số, khổ dài 1950 mm	500
Máy dệt phẳng Dubied, 7 số	300
Máy dệt phẳng Dubied, 7 số	200
Máy dệt phẳng điện tử Universal, 6 số, khổ dài 2005 mm, điện 3 pha	9.000
Máy dệt phẳng điện tử Universal, 4 số, khổ dài 2005 mm, điện 3 pha	8.000
Máy dệt phẳng điện tử Universal, 4 số, khổ dài 2005, điện 3 pha	8.000
Máy làm cổ áo Steiger, 12 số	3.000
Máy cắt tay áo Quasar	3.000
Máy thừa khuy Rimoldi	1.000
Máy thừa khuy Mathbid	4.000
Bàn hơi Hoscrop	1.000

## V. BẢN BÁO CÁO THẨM ĐỊNH GIÁ MÁY MÓC THIẾT BỊ

Một bản báo cáo thẩm định giá máy móc thiết bị điển hình thường bao gồm một báo cáo trình bày chi tiết nhấn mạnh vào tất cả những điểm phù hợp và một danh mục tài sản chi tiết.

Bản báo cáo chi tiết này phải chứa đựng những thông tin về những khía cạnh sau của thẩm định giá.

1. Bản tuyên bố về những chỉ dẫn đặc biệt hoặc những điều kiện tham khảo dựa vào đó việc thẩm định giá được tiến hành.

2. Bản tuyên bố các mục đích và chức năng của thẩm định giá bao gồm cả các tiêu chí về thể chế pháp luật có thể áp dụng.

3. Bản mô tả vắn tắt bản chất của các tài sản được đưa ra thẩm định.

4. Ngày thẩm định giá có hiệu lực.

5. Bản tóm tắt rõ ràng và hợp lý về các nguồn dữ liệu làm cơ sở cho việc thẩm định giá, bao gồm những kết luận từ các bằng chứng, điều kiện thị trường và việc áp dụng chúng làm cơ sở thẩm định giá.

6. Bản trình bày diễn giải rõ ràng và hợp lý phương pháp thẩm định giá hoặc các phương pháp áp dụng để đạt được giá trị.

7. Bản tóm lược cuối cùng, hoặc tài liệu tham khảo cụ thể, các tài liệu được sử dụng hoặc tham khảo trong quá trình thẩm định giá phù hợp với sự hiểu biết xác thực của báo cáo thẩm định giá.

8. Bản tuyên bố rõ những giả thiết và những điều kiện hạn chế liên quan đến các kết luận thẩm định giá.

9. Bản thống kê danh mục tài sản là phần cuối cùng và cũng là phần quan trọng nhất trong bản báo cáo của nhà thẩm định giá



máy móc thiết bị. Bản danh mục ghi chép chi tiết những máy móc và thiết bị thực tế hiện có và được đánh giá bằng cách sử dụng những phương pháp luận phù hợp cho các yêu cầu thẩm định giá thích hợp.

Bản đăng ký tài sản đầy đủ và chi tiết của nhà thẩm định giá cung cấp cho khách hàng của họ một danh mục mới cập nhật, chính xác và độc lập của tất cả các tài sản máy móc thiết bị tại các cơ sở của khách hàng. Trong trường hợp có sự mất mát do hoả hoạn, lụt lội, mất cắp hoặc điều gì khác, tài liệu này sẽ đưa ra chứng cứ độc lập tài sản hiện có để phục vụ cho mục đích bảo hiểm. Trong trường hợp sát nhập hoặc chuyển giao, nó cung cấp cùng một thông tin cho cả người mua và người bán để tất cả các bên biết có những tài sản nào nằm trong việc giao dịch.

Những thông tin chủ yếu như nơi sản xuất, kích cỡ, model, số sêri, mô tả chính xác và tuổi của máy móc thiết bị đều phải được chú ý và phải được dùng cho bất cứ mục đích thẩm định giá nào.

#### *Bản thống kê tài sản cố định - máy móc thiết bị*

Để cung cấp thêm thông tin cho bạn đọc, những đề mục của Bản thống kê tài sản được giải thích như sau:

1. Khu vực (Department): Là khu vực cụ thể trong nhà máy nơi định vị tài sản.
2. Hãng sản xuất (Manufacture): Là tên hãng sản xuất tài sản nếu xác định được.
3. Kiểu (Model): Là kiểu của tài sản nếu xác định được.
4. Mô tả (Description): Là mô tả về mặt kỹ thuật tài sản và các thiết bị đi kèm.

5. Ngày sản xuất (Date of manufacturer): Là ngày mà tài sản được sản xuất ra.

6. Nước xuất xứ (Country of origin): Là nước mà tài sản được sản xuất ra.

7. Kích thước/ công suất (Dimensions/ Capacity): Là kích thước hoặc công suất của tài sản nếu xác định được.

8. Số lượng (Quantity): Là số lượng tài sản thẩm định như đã được mô tả nếu xác định được.

9. Tuổi hiện tại thực (Current effective age): Là tuổi hiện tại thực của tài sản, có xét đến việc sử dụng trước đây và đại tu (nếu có).

10. Quá trình sử dụng trước đây của tài sản (Previous usage of assets): Áp dụng cho những thiết bị cũ mua về và phản ánh số năm tài sản đã được sử dụng trước khi đưa về doanh nghiệp.

11. Tổng thời gian sử dụng kinh tế (Total economic life): Là khoảng thời gian ước tính mà tài sản hoạt động.

12. Giá gốc ước tính (Estimated original cost): Là giá gốc ước tính của tài sản.

13. Chi phí thay thế tài sản (GCRC): Là chi phí thay thế tài sản mới.

14. Giá trị hiện thời (VTB): Là giá trị hiện thời của tài sản.

## Chương II

# CÁC PHƯƠNG PHÁP THẨM ĐỊNH GIÁ MÁY MÓC VÀ THIẾT BỊ

Thẩm định giá là sự ước tính về giá trị của các quyền sở hữu tài sản được thể hiện dưới hình thái tiền tệ cho một mục đích đã được xác định rõ tại một thời điểm xác định. Vì thế các phương pháp thẩm định giá yêu cầu phải rõ ràng, có khả năng áp dụng trong những trường hợp thích hợp và dễ hiểu; để không chỉ đối với người thẩm định chuyên nghiệp mà cả khách hàng yêu cầu thẩm định khi đọc báo cáo phải hiểu được chúng, chính xác ý tưởng của các thẩm định viên.

### A. PHƯƠNG PHÁP LUẬN THẨM ĐỊNH GIÁ MÁY MÓC THIẾT BỊ

Khi thẩm định giá máy móc thiết bị, các nhà thẩm định thường sử dụng một hoặc kết hợp những phương pháp sau:

- Phương pháp so sánh trực tiếp.
- Phương pháp chi phí.
- Phương pháp thu nhập.

Trong khi sử dụng các phương pháp trên để thẩm định giá máy móc thiết bị, không có phương pháp nào là phương pháp chính xác nhất, mà chỉ có phương pháp thích hợp nhất. Việc lựa chọn phương pháp thích hợp nhất phụ thuộc vào các yếu tố: thuộc tính

của tài sản cần thẩm định giá, sự sẵn có của dữ liệu về việc bán loại máy móc thiết bị đó, sự tin cậy và khả năng sử dụng các tài liệu thị trường, và vào mục đích của việc thẩm định giá.

Nói chung, nhà thẩm định giá thích áp dụng phương pháp thay thế hoặc chi phí thay thế khấu hao cho thẩm định giá phục vụ cho mục đích bảo hiểm. Còn đối với thẩm định giá cho mục đích tài chính thì thích áp dụng hỗn hợp cả hai phương pháp so sánh trực tiếp và phương pháp thu nhập, việc phối hợp tùy thuộc vào loại máy móc thiết bị được đánh giá, các yêu cầu của thẩm định giá tại thời điểm đó. Phương pháp chi phí thường sử dụng khi thẩm định giá cho các tài sản riêng biệt không có sẵn ở trên thị trường. Còn phương pháp thu nhập rất phù hợp áp dụng cho những tài sản mang lại một khoản thu nhập đều đặn qua từng thời gian. Như vậy, mỗi một dự án thẩm định giá phải được xem xét cân nhắc một cách riêng biệt để lựa chọn ra phương pháp thẩm định thích hợp nhất.

## I. PHƯƠNG PHÁP SO SÁNH TRỰC TIẾP

Phương pháp so sánh trực tiếp dựa trên lý luận cho rằng giá trị thị trường của một tài sản có mối liên hệ mật thiết với giá trị của các tài sản tương tự có thể so sánh được đã được mua bán ở trên thị trường.

Vì thế phương pháp này quan tâm đến sự nhận biết và đo lường tác động của sự hiện hữu, sự thiếu vắng của một số đặc tính kỹ thuật có trong giá bán của tài sản đang có bán trên thị trường với các đặc tính kỹ thuật hiện có trong tài sản cần thẩm định giá.

Phương pháp so sánh đòi hỏi phải tìm kiếm các tài sản đã được giao dịch trên thị trường hiện hành, và tương đối giống so với tài sản đối tượng cần thẩm định giá. Tiến hành phân tích giá bán của

các tài sản có thể so sánh được, và làm những điều chỉnh thích hợp để phản ánh bất kỳ sự khác nhau nào giữa chúng và tài sản mục tiêu, từ đó xác định ra giá trị của tài sản mục tiêu cần thẩm định giá.

Phương pháp này được phổ biến rộng rãi và sử dụng nhiều nhất trong thực tế, vì những lý do sau:

- Là phương pháp hầu như không gặp khó khăn về mặt kỹ thuật.
- Nó thể hiện sự đánh giá về giá trị của thị trường, vì vậy nó có cơ sở vững chắc, có sức thuyết phục trong khi trình bày báo cáo, và được các cơ quan pháp lý công nhận.
- Phương pháp so sánh trực tiếp không có công thức hay mô hình cố định, mà nó dựa vào sự hiện diện của các giao dịch thị trường để cung cấp dấu hiệu của giá trị. Vì vậy khi sử dụng phương pháp này đòi hỏi các nhà thẩm định phải có kinh nghiệm và kiến thức thị trường để tiến hành việc thẩm định giá một cách thích hợp.

Các tài sản được đưa ra cho mục đích thẩm định giá có thể tương tự như nhau, nhưng mỗi tài sản có tính chất độc đáo riêng, do đó chúng không bao giờ giống nhau một cách hoàn toàn. Những lý do làm cho tài sản không hoàn toàn giống nhau chủ yếu là:

- Địa điểm.

Khi đánh giá giá trị của một tài sản máy móc thiết bị được lắp ráp tại một địa điểm, có nghĩa là đánh giá giá trị của tài sản đó gắn liền với giá trị đất đai ở đó. Trong thực tế, vị trí là một yếu tố quan trọng trong giá trị của một tài sản. Ở những vị trí khác nhau thì giá trị của tài sản gắn liền với giá trị đất đai ở đó sẽ không giống nhau.

Ví dụ: Một xí nghiệp xây dựng tại địa điểm gần vùng nguyên liệu và thị trường, làm ăn có lãi sẽ có tổng giá trị (bao gồm cả giá trị máy móc thiết bị) lớn hơn nhiều xí nghiệp tương tự xây sai vị trí ở xa vùng nguyên liệu và xa thị trường.

– Tình trạng vật chất.

Điều kiện vật chất của một tài sản máy móc thiết bị phụ thuộc vào sự quan tâm bảo dưỡng, sửa chữa lại tài sản đó. Hai tài sản như nhau, nhưng có thể ở trong tình trạng vật chất trái ngược nhau nếu một tài sản được bảo dưỡng tốt, còn cái kia thì không.

– Tính chất chiếm hữu.

Giá trị của tài sản gắn với các quyền sở hữu cho phép người chủ của nó nhận được một dòng lợi ích hoặc doanh thu. Giá trị của các quyền sở hữu đó phụ thuộc chính vào quy mô và khả năng của nguồn doanh thu do nó tạo ra; thời gian dài, ngắn mà người sử dụng chúng được hưởng. Vì thế cần phải xác định rõ quyền sở hữu tài sản là sở hữu vĩnh viễn hoặc là cho thuê sử dụng với thời hạn bao nhiêu năm, sau đó mới sử dụng các phương pháp thẩm định giá cụ thể. Sự khác nhau giữa các lợi ích thu được do có sự khác nhau về quyền sở hữu, là điều cản trở chính cho việc áp dụng phương pháp so sánh trực tiếp nhằm thẩm định giá của các lợi ích.

– Mục đích của thẩm định giá.

Xác định mục đích của mỗi lần thẩm định giá là một yếu tố quan trọng trong việc quyết định lựa chọn phương pháp thẩm định giá. Chẳng hạn khi thẩm định giá cho mục đích đầu tư hay cho mục đích bảo hiểm hoả hoạn thì phương pháp so sánh trực tiếp sẽ không thích hợp, bởi vì các phương pháp khác sẽ đem lại những kết quả hiện thực hơn.

- Về thời gian.

Các giao dịch buôn bán diễn ra trên thị trường một cách thường xuyên. Thị trường không có tính chất tĩnh, do đó giá cả đạt được đối với một tài sản ở vào một thời điểm sẽ không còn giá trị như vậy khi cũng vẫn tài sản đó lại được bán ở thời điểm khác. Do vậy khả năng tin cậy của các mức giá thực tế sẽ giảm đi nếu thời gian của các giao dịch mua bán trôi qua càng dài. Ở trong các thị trường nhiều biến động thì có khi chỉ trong thời gian ngắn trôi qua là các chứng cứ thị trường về giá cả đã trở nên không đáng tin cậy.

## **1. Các nguyên tắc cơ bản cần áp dụng khi sử dụng phương pháp so sánh trực tiếp**

Phương pháp so sánh trực tiếp có các nguyên tắc cơ bản cần áp dụng sau:

- Thay thế

Một nhà đầu tư có lý trí sẽ không trả giá cho một tài sản nhiều hơn chi phí để mua một tài sản lựa chọn mà có cùng một sự hữu ích như nhau.

- Sự đóng góp

Quá trình điều chỉnh có ước tính sự tham gia đóng góp của các yếu tố hay các bộ phận của tài sản đối với tổng số giá trị thị trường của tài sản.

## **2. Các trường hợp áp dụng**

Phương pháp so sánh trực tiếp là phương pháp chung cho việc thẩm định giá cho mua/ bán, thẩm định giá trị tài sản thế chấp,

thẩm định giá trị để đánh thuế tài sản, thẩm định giá cho các tài sản nơi có các bằng chứng về bán có thể sử dụng được.

Phương pháp so sánh trực tiếp trên thực tế là cơ sở cho hầu hết các thẩm định giá có sự tham gia của máy vi tính như là hệ thống đánh giá hàng loạt trên máy vi tính (CAMA) được sử dụng để thẩm định giá các tài sản cho mục đích đánh thuế.

### **3. Các bước tiến hành phương pháp so sánh trực tiếp**

Phương pháp so sánh trực tiếp dựa trên việc phân tích giá bán của các tài sản tương tự có thể so sánh được, nhà thẩm định giá sử dụng giá trị thị trường của tài sản mục tiêu là tương đối sát với giá của các tài sản tương tự. Tuy nhiên, do không có tài sản nào giống nhau hoàn toàn so với tài sản khác, như là chúng có đặc tính kinh tế, kỹ thuật cao hơn hoặc thấp hơn, và do giá trị của tài sản thay đổi theo thời gian... Vì vậy, khi tiến hành thẩm định giá theo phương pháp so sánh trực tiếp, nhà thẩm định giá thường lấy thông tin giá của loại máy móc thiết bị có cùng công dụng, cấu tạo ở trên thị trường, sau đó sử dụng các hệ số điều chỉnh như hệ số chênh lệch về phẩm chất, độ chính xác, độ tiện dụng, tỷ lệ lạm phát để xác định giá trị thị trường của máy móc, thiết bị cần thẩm định giá.

Phương pháp so sánh trực tiếp được tiến hành theo các bước sau:

a) Tìm kiếm thông tin về các tài sản được bán trong thời gian gần đây mà có thể so sánh với tài sản đối tượng cần định giá làm chuẩn để so sánh. Máy móc thiết bị được sử dụng làm máy chuẩn phải có cùng nguyên lý, đặc tính cấu tạo, cùng seri sản xuất, do một hãng hoặc do cùng nước chế tạo với máy móc thiết bị cần thẩm



định giá, có giá bán trên thị trường mở trong thời gian gần nhất với thời điểm nghiên cứu thẩm định giá.

b) Tiến hành kiểm tra các tài sản có thể so sánh, để xác định giá trị của nó và đảm bảo rằng các tài sản này là có thể so sánh được.

c) Xác định chỉ tiêu cơ bản của máy móc thiết bị để đối chiếu so sánh.

Chỉ tiêu cơ bản của máy móc thiết bị là chỉ tiêu phản ánh khả năng gia công, khả năng sử dụng... Mọi sự thay đổi của các chỉ tiêu này sẽ tác động tới sự thay đổi giá của máy móc thiết bị.

d) Phân tích các giá bán, xác định những sự khác nhau (tốt hơn và xấu hơn) của mỗi một tài sản so với tài sản mục tiêu, và điều chỉnh giá bán (có thể tăng lên hoặc giảm đi) của các tài sản này so với tài sản mục tiêu.

Những chỉ tiêu bổ sung được đưa vào để điều chỉnh giá bán trong các trường hợp như là: sản phẩm được chế tạo bằng các nguyên vật liệu có độ bền cao hơn; máy móc thiết bị được cải tiến, lắp đặt thêm các bộ phận nhằm làm giảm độ rung, độ ồn,... giúp cho việc cải thiện môi trường làm việc, nâng cao năng suất lao động. Tuy các chỉ tiêu này không làm thay đổi khả năng gia công hay công dụng của máy móc thiết bị, song nhờ nó mà máy móc thiết bị tạo nên năng suất lao động cao hơn, hoặc tạo điều kiện thuận lợi hơn cho người lao động khi sử dụng nó. Các chỉ tiêu này thường gắn liền với việc áp dụng các công nghệ, thành tựu mới của khoa học kỹ thuật. Vì vậy, khi xuất hiện các dấu hiệu trên thì giá của các máy móc thiết bị đó cũng sẽ được điều chỉnh, song tùy theo mức độ tác động cụ thể của các chỉ tiêu này mà có độ ảnh hưởng nhiều hay ít tới giá của máy móc thiết bị.

Áp dụng các công thức tính toán thể hiện sự liên quan giữa các chỉ tiêu bổ sung với giá máy thiết bị cần thẩm định. Giá máy thiết

bị cần thẩm định bằng kết quả tính toán sau khi điều chỉnh các chỉ tiêu chính và chỉ tiêu bổ sung.

Khi sử dụng phương pháp này đòi hỏi các nhà thẩm định phải có lượng thông tin lớn về giá bán các loại máy móc thiết bị theo công dụng, theo khả năng gia công, theo các chỉ tiêu bổ sung... và được tích lũy hệ thống từ các giá máy móc thiết bị được bán trên thị trường trong và ngoài nước, phân theo các khu vực sản xuất và xuất khẩu chính. Những số liệu này sẽ giúp cho nhà thẩm định tìm được các số mũ thích hợp khi sử dụng các công thức toán học phản ánh mối liên quan giữa các đặc tính kỹ thuật và giá, các hệ số bổ sung phản ánh sự điều chỉnh của giá khi điều chỉnh các chỉ số bổ sung.

Trong trường hợp khi máy móc thiết bị có giá thị trường mà ta chọn làm máy chuẩn có cùng công dụng, song lại do các nhà sản xuất khác chế tạo (hãng, nước), thì trong quá trình thẩm định giá cần tìm các thông tin qua việc nghiên cứu giá hàng loạt các thiết bị để bổ sung hệ số chênh lệch về phẩm chất, độ chính xác, độ tiện dụng. Hệ số K này thường sử dụng từ 5 - 30%. Nếu chênh lệch là lớn hơn thì ta phải chọn thông tin về giá của loại máy chuẩn khác, để việc so sánh được chính xác hơn.

Để tiến hành thẩm định giá theo phương pháp so sánh, chúng ta phải tiến hành ghi chép đầy đủ các đặc tính kinh tế kỹ thuật của các tài sản máy móc thiết bị bao gồm:

- Tên hãng sản xuất.
- Kiểu (Model), số seri chế tạo.
- Miêu tả về mặt kỹ thuật tài sản và các thiết bị đi kèm.
- Ngày tài sản được sản xuất ra.
- Nước xuất xứ.
- Kích thước toàn bộ và công suất của tài sản.

- Tuổi hiện tại thực: là tuổi hiện tại của tài sản, có xét đến việc sử dụng trước đây và đại tu (nếu có) .
- Quá trình sử dụng trước đây của tài sản. Áp dụng cho những máy móc thiết bị cũ mua về và phản ánh số năm tài sản đã được sử dụng trước khi đưa về doanh nghiệp.
- Tổng thời gian sử dụng kinh tế, là khoảng thời gian ước tính mà tài sản sẽ hoạt động.
- Tuổi kinh tế còn lại.
- Sao chép báo cáo đầy đủ về mức duy tu bảo dưỡng tài sản mà cơ sở đã thực hiện.
- Ước tính mức độ sử dụng hiện nay, thường được biểu hiện bằng tỷ lệ phần trăm (%).
- Giá gốc ước tính của tài sản.

Trên cơ sở đó tìm kiếm máy móc thiết bị có cùng công dụng, nhưng hơn kém về đặc tính kỹ thuật chủ yếu, có giá thị trường đã biết làm máy chuẩn. Từ đó xác định giá thị trường máy cần thẩm định theo công thức Bêrim:

$$G_1 = G_0 \times \left( \frac{N_1}{N_0} \right)^x \quad (1)$$

trong đó:  $G_1$  là giá trị của máy móc thiết bị cần thẩm định giá;  
 $G_0$  là giá trị của máy móc thiết bị có cùng công dụng có giá bán trên thị trường được chọn làm giá chuẩn;  
 $N_1$  là đặc trưng kỹ thuật cơ bản nhất của máy cần thẩm định giá;  
 $N_0$  là đặc trưng kỹ thuật cơ bản nhất của máy chuẩn (đã có giá bán trên thị trường);  
 $x$  là số mũ hàm độ tăng giá theo đặc trưng kỹ thuật cơ bản.

Để kết quả thẩm định giá theo phương pháp so sánh được chính xác thì vấn đề quan trọng là phải xác định được trong các đặc tính kinh tế kỹ thuật của máy móc thiết bị thì đặc tính nào là quan trọng nhất, và được sử dụng làm thông số để tính toán.

Trong thực tế khi thẩm định giá máy móc thiết bị lẻ, đặc tính kỹ thuật quan trọng của máy móc thiết bị thường được xác định như sau:

- Đối với máy tiện: Đặc tính là đường kính vật gia công.

Cần chia máy ra thành nhiều nhóm nhỏ như: loại máy tiện cỡ rất nhỏ, độ chính xác cao, kích thước gia công 0,5 - 5 mm; Loại máy tiện cỡ nhỏ kích thước gia công 5 - 50 mm; máy tiện men vít kích thước gia công 50 - 500 mm; máy tiện đứng 2 trụ kích thước vật tiện lớn hơn 1500 mm đến 3500 mm và trọng lượng nặng hơn 2000 kg. Ngoài ra còn phải phân theo trình độ và yêu cầu công nghệ chế tạo máy như máy tiện tự động, bán tự động... Điều này rất quan trọng trong việc xác định máy móc thiết bị lấy làm chuẩn.

- Đối với máy khoan: Đặc tính là đường kính lỗ khoan của vật gia công.

- Đối với máy bơm nước: Đặc tính là năng suất bơm ( $m^3/h$ ).

Ngoài ra còn phân loại máy bơm theo công dụng: máy bơm nước, máy bơm xăng, máy bơm a xít, máy bơm bùn; phân theo cấu tạo: bơm ly tâm, bơm hướng tâm, bơm hướng trục, bơm một cấp, bơm nhiều cấp.

Khi chọn máy chuẩn để so sánh, phải chọn máy cùng công dụng. Thí dụ, không thể lấy máy bơm nước ly tâm làm chuẩn để so sánh với máy bơm nước hướng tâm; hoặc không thể so sánh máy bơm nước với máy bơm bùn...

- Đối với các loại động cơ điện, máy phát điện: Đặc tính là công suất động cơ, công suất máy phát.

- Đối với các thiết bị lên men bia, bình chứa khí lỏng, thiết bị bình ngưng, thiết bị nổi hơi, lò nấu, phải chọn các máy có cùng cấu tạo (cùng chịu một áp lực nén, cùng đạt một nhiệt độ khi bảo ôn...), thông thường lấy chỉ tiêu độ lớn như dung tích thùng lên men bia.

- Đối với xe vận tải thường lấy trọng tải để so sánh, nhưng phải so sánh theo từng nhóm có cấu tạo giống nhau như: cùng xe chạy xăng, hoặc cùng xe chạy diesel, xe 1 cầu, xe 2 cầu, xe 3 cầu, xe vận tải thùng, xe ben, xe vận tải chuyên dùng (như xe chở xăng, xe chở xi măng, xe lạnh...)

Số mũ hãm độ tăng giá ( $x$ ) luôn luôn nhỏ hơn 1.

Đa số các loại máy móc thiết bị hệ số mũ hãm  $x$  bằng 0,7.

Tuy vậy, cũng có một số ít trường hợp số mũ hãm độ tăng giá bằng 0,75; 0,8; 0,85; 0,9; 0,95.

Số mũ này xác định được qua tổng kết thực tế giá của từng loại máy như:

- Đối với máy công cụ  $x = 0,70 - 0,75$ .
- Đối với máy phát điện nếu hiệu suất giữa máy nổ và máy phát đạt 90 - 95% thì  $x$  được tính là 0,80.
- Đối với các loại máy móc thiết bị xác định theo chỉ tiêu độ lớn thì  $x$  cũng được tính từ 0,80 - 0,85.

Để tạo thuận lợi trong khi vận dụng phương pháp so sánh trực tiếp khi thẩm định giá, có thể sử dụng bảng tính sẵn theo giá trị số mũ  $x$  và theo đặc tính kỹ thuật chủ yếu  $N_1$  của máy cần thẩm định giá và đặc tính kỹ thuật của máy chuẩn  $N_0$  (đã biết giá thị trường) như sau:

Bảng tính sẵn theo x và  $N_1/N_0$

$N_1/N_0 \backslash x$	0,7	0,75	0,8	0,85	0,9	0,95
1,1	1,047	1,072	1,079	1,084	1,089	1,094
1,2	1,122	1,146	1,156	1,167	1,178	1,189
1,3	1,175	1,202	1,233	1,247	1,265	1,282
1,4	1,259	1,285	1,306	1,330	1,352	1,374
1,5	1,318	1,349	1,380	1,409	1,439	1,469
1,6	1,380	1,422	1,455	1,489	1,524	1,560
1,7	1,445	1,486	1,528	1,567	1,611	1,652
1,8	1,479	1,552	1,600	1,648	1,694	1,746
1,9	1,549	1,618	1,671	1,722	1,778	1,837
2,0	1,622	1,679	1,738	1,799	1,862	1,928
2,1	1,660	1,742	1,807	1,875	1,945	2,023
2,1	1,698	1,803	1,875	1,954	2,032	2,113
2,3	1,778	1,866	1,945	2,028	2,113	2,203
2,4	1,820	1,928	2,014	2,104	2,198	2,296
2,5	1,862	1,986	2,080	2,178	2,280	2,388
2,6	1,950	2,046	2,148	2,249	2,360	2,477
2,7	1,995	2,104	2,213	2,323	2,443	2,564
2,8	2,042	2,163	2,275	2,399	2,523	2,655
2,9	2,089	2,218	2,339	2,472	2,606	2,748
3,0	2,153	2,275	2,404	2,541	2,685	2,838
3,1	2,203	2,333	2,472	2,612	2,767	2,924
3,2	2,254	2,388	2,535	2,685	2,844	3,013
3,3	2,301	2,443	2,594	2,754	2,924	3,105
3,4	2,355	2,500	2,661	2,825	3,006	3,192
3,5	2,399	2,559	2,723	2,897	3,083	3,281

*Thí dụ:* Thẩm định giá một máy xúc bánh lốp do hãng Komatshu Nhật Bản sản xuất năm 1998 có công suất máy 200 cv, dung tích gầu xúc  $0,8 \text{ m}^3$ .

Qua tập hợp thông tin thị trường được biết máy xúc bánh lốp Komatshu sản xuất năm 1998 có công suất máy 120 cv, dung tích gầu xúc  $0,5 \text{ m}^3$ , có mức giá thị trường là 720 triệu đồng.

Đối với máy xúc, lấy đặc trưng cơ bản về đặc tính kinh tế kỹ thuật là dung tích gầu xúc, áp dụng công thức:

$$G_1 = G_0 \cdot \left( \frac{N_1}{N_0} \right)^x, \text{ ở đây vận dụng hệ số mũ } x = 0,7$$

Tính:

$$\frac{N_1}{N_0} = \frac{0,8}{0,5} = 1,6$$

Tra bảng:  $\frac{N_1}{N_0} = 1,6$  và  $x = 0,7$

$$\text{Ta được } \left( \frac{N_1}{N_0} \right)^{0,7} = 1,380$$

Giá trị thị trường của máy cần thẩm định giá sẽ là:

$$\begin{aligned} G_1 &= 720 \text{ triệu} \times 1,380 \\ &= 993 \text{ triệu đồng} \end{aligned}$$

Trong thí dụ này, do máy chuẩn cùng một hãng, cùng một nước sản xuất, và sản xuất cùng một thời điểm năm 1998 so với máy cần thẩm định giá, nên không cần phải điều chỉnh bổ sung thêm các hệ số chênh lệch về chất lượng, cũng như tỷ lệ lạm phát.

Trong trường hợp thẩm định giá máy móc thiết bị đang hoạt động tại nơi sản xuất của doanh nghiệp, thì giá trị thị trường của máy móc thiết bị không phải chỉ có giá mua, mà còn bao gồm các chi phí để máy có thể hoạt động được (chi phí cho việc vận chuyển, lắp đặt, cân chỉnh, hệ thống ghép nối điện, hơi, nước...). Việc thẩm

định giá cũng cần tính đến dự định của người chủ sở hữu tài sản, người vận hành tài sản đó trên khía cạnh sử dụng dự tính, kế hoạch duy tu bảo dưỡng, và yêu cầu sản xuất trước mắt cũng như lâu dài.

Nói cách khác, giá trị tài sản của một doanh nghiệp là sự đầu tư cho khả năng sản xuất trong tương lai một khi tài sản đó đã được lắp đặt hoàn chỉnh. Nói chung, giá trị này không thể được định giá đơn thuần bằng cách cộng giá các hoá đơn và các chi phí mua hàng lại với nhau.

Các doanh nghiệp tuy theo yêu cầu, mục tiêu sản xuất và công nghệ chế tạo mà mua sắm, lắp đặt các loại máy móc thiết bị khác nhau. Ở đây chúng ta xem xét trường hợp thẩm định giá máy móc thiết bị của nhà máy cơ khí.

Trong các nhà máy cơ khí thông thường máy công cụ chiếm tỷ trọng cao so với các loại máy móc thiết bị khác. Khi thẩm định giá đối với máy công cụ, nhà thẩm định tập trung nghiên cứu các chỉ tiêu sau:

- Khả năng gia công.
- Năng suất.
- Độ lớn.
- Tuổi thọ (độ bền, tính tiện lợi khi sử dụng, phụ tùng thay thế, khả năng sửa chữa).

Đối với mỗi một loại máy công cụ, các chỉ tiêu kỹ thuật nêu trên có tác động khác nhau tới các mức giá.

+ *Những loại máy móc thiết bị dùng khả năng gia công là chỉ tiêu chính để so sánh khi thẩm định giá.*



Đó là các loại máy gia công tạo phôi (như máy búa, rèn, cắt, cưa, dập nóng hoặc dập nguội), máy cắt gọt kim loại (như máy tiện, máy phay, khoan, doa, chuốt, mài, cắt răng, ren...), các thiết bị nâng hạ (như cần cầu, cần trục, cầu trục, palăng, tời...).

Để xác định giá máy móc thiết bị theo chỉ tiêu khả năng gia công so với máy móc thiết bị có giá bán trên thị trường, áp dụng công thức (1) như sau:

$$G_1 = G_0 \left( \frac{N_1}{N_0} \right)^x$$

- ở đây:  $G_1$  - Giá của máy móc thiết bị cần thẩm định giá;  
 $G_0$  - Giá của máy móc thiết bị có giá bán trên thị trường;  
 $N_1$  - Khả năng gia công của máy móc thiết bị cần thẩm định giá;  
 $N_0$  - Khả năng gia công của máy móc thiết bị có giá bán trên thị trường;  
 $x$  - Số mũ hàm độ tăng giá theo khả năng gia công.

Trong công thức này  $x$  là số nhỏ hơn 1 (đối với các máy công cụ  $x = 0,70 - 0,75$ ). Riêng với máy phát điện, nếu hệ số hiệu suất giữa máy nổ và máy phát đạt  $0,90 - 0,95$  thì  $x$  sẽ được tính là  $0,8$ .

Do yêu cầu rất đa dạng của các ngành sản xuất, nên máy móc thiết bị trên thực tế cũng rất đa dạng cả về chủng loại và kích thước gia công.

#### ◆ *Máy tiện*

Kích thước gia công  $0,5 - 5$  mm, máy tiện bàn chuyên dùng loại rất nhỏ và có độ chính xác cao dùng để gia công các chi tiết nhỏ. Số lượng máy loại này ít nên thông tin giá trên thị trường rất khó thu thập.

Kích thước gia công 5 - 50 mm, máy tiện bàn cỡ nhỏ thường được sử dụng rộng rãi trong các doanh nghiệp.

Kích thước gia công 50 - 500 mm, máy tiện ren vít là loại máy thông dụng

Máy tiện đứng một trụ sử dụng khi cần tiện lỗ ở một mặt và chi tiết cần tiện có kích thước tối đa 1.500 mm, vật tiện có trọng lượng 2.000 kg.

Máy tiện đứng hai trụ sử dụng đối với các vật tiện có kích thước lớn hơn 1.500 đến 3.500 mm, và trọng lượng vật tiện nặng hơn 2.500 kg.

Một số chi tiết cần thiết phải tiện trên máy chuyên dùng Rovônve...

Số loại máy là rất đa dạng, thông thường các máy tiện có đường kính vật tiện từ 50 - 500 mm, và chiều dài vật tiện từ 200 - 2.000 mm chiếm 95% số lượng máy tiện, máy tiện băng dài và tiện cắt chiếm 3%, máy tiện đứng 1 và 2 trụ chiếm 1%, còn các loại máy tiện khác như Rovônve, chương trình, tiện nhiều dao... chỉ chiếm khoảng 1%.

#### ♦ *Máy khoan*

Có nhiều loại máy khoan khác nhau như máy khoan bàn, máy khoan đứng, máy khoan ngang, khoan cần, máy khoan toạ độ...

#### ♦ *Máy doa*

Trong các cơ sở sản xuất thường sử dụng một số loại doa như: doa đứng, doa ngang, doa toạ độ.

### ◆ Máy mài

Máy mài thường được sử dụng nhiều trong các doanh nghiệp là máy mài tròn ngoài, máy mài tròn trong, máy mài mặt phẳng, mài thô, mài bóng.

### ◆ Máy bào

Thường máy bào ngang để bào mặt phẳng, còn máy bào đầu trâu để bào các chi tiết có hình cong lượn.

Khi lựa chọn máy chuẩn để so sánh trong trường hợp thẩm định giá theo khả năng gia công của một loại thiết bị cụ thể, cần lựa chọn các máy có độ cách biệt gia công hẹp.

Khi thẩm định giá yêu cầu nhà thẩm định phải thu thập được nhiều thông tin về giá, phải có kiến thức công nghệ chế tạo, đi sâu điều tra tiềm năng và phân bố sản xuất của các cơ sở sản xuất, để từ đó đưa ra cách đánh giá đúng về khả năng gia công, và công dụng của các loại máy. Trên cơ sở đó lựa chọn máy móc thiết bị lấy làm giá chuẩn, làm cơ sở cho việc sử dụng công thức (1) để tính giá cho máy cần thẩm định đạt độ chính xác cao.

Thông thường khi sử dụng công thức (1) nên chọn dải chênh lệch năng suất, khả năng gia công từ 10 - 250%. Trường hợp nếu khả năng gia công so với máy chuẩn lớn hơn 250% thì khi tìm ra kết quả theo công thức trên cần đối chiếu so sánh với giá do cơ sở đã mua để kiểm tra lại kết quả.

Trường hợp khi máy móc thiết bị có giá trên thị trường có cùng khả năng gia công song do nhà sản xuất ở các nước khác nhau chế tạo (như máy do Nga, Mỹ, Anh, Đức Nhật... chế tạo); hoặc máy móc thiết bị do một nước chế tạo, song có độ chính xác khác nhau (như cấp chính xác, độ tiện dụng...) thì trong quá trình thẩm định phải nghiên cứu giá của hàng loạt các máy móc thiết bị trên thị trường

về các cấp chính xác, mức độ cải tiến để tìm ra hệ số bổ sung vào công thức.

Trong thời kỳ kế hoạch hoá trước đây, chúng ta thường lấy giá máy do Liên Xô chế tạo làm chuẩn để tính giá khi mua máy móc thiết bị của các nước khác. Hệ số chênh lệch giữa các nước, độ chính xác, độ tiện dụng... thường được sử dụng là 5 - 30%.

+ *Những loại máy móc thiết bị dùng chỉ tiêu năng suất là chủ yếu để so sánh khi thẩm định giá.*

◆ *Máy bơm*

Phân theo chủng loại có máy bơm nước, máy bơm xăng, máy bơm a xít, máy bơm bùn.

Phân theo cấu tạo có máy bơm ly tâm, máy bơm hướng tâm, bơm hướng trục, bơm một cấp, bơm nhiều cấp tốc độ.

Ngoài năng suất bơm cần lưu ý thêm về chiều cao cột nước để bơm cho các nhà cao tầng, bơm giếng sâu.

◆ *Máy nén khí*

Theo áp lực nén có loại áp lực cao, áp lực thường, máy nén một cấp hay nhiều cấp.

Theo nhiên liệu có loại máy nén chạy xăng, chạy diezen hay chạy điện.

Theo cấu tạo có loại cố định, loại di động.

◆ *Máy xúc, máy ủi, máy cạp*

Theo nhiên liệu có loại chạy xăng, chạy diezen.

Theo phương thức điều khiển có loại điều khiển cơ học, điều khiển thuỷ lực.

◆ *Máy nghiền sàng*

Cần lưu ý đến vật liệu đưa vào nghiền như máy nghiền đá, quặng, xi măng; máy sàng đá, cát, sỏi và kích thước vật liệu nhận được khi nghiền sàng.

◆ *Băng tải*

Chia ra các loại như băng tải đá, than, quặng, gạch.

◆ *Ô tô vận tải*

Cần phân theo đặc tính cấu tạo của từng xe... trên cơ sở đó mà lựa chọn máy chuẩn dùng để so sánh.

Để xác định giá máy móc thiết bị theo chỉ tiêu năng suất so với máy móc thiết bị có giá bán trên thị trường, áp dụng công thức (1) như sau:

$$G_1 = G_0 \left( \frac{N_1}{N_0} \right)^x$$

- ở đây:  $G_1$  - Giá của máy móc thiết bị cần thẩm định giá;  
 $G_0$  - Giá của máy móc thiết bị có giá bán trên thị trường;  
 $N_1$  - Năng suất của máy móc thiết bị cần thẩm định giá;  
 $N_0$  - Năng suất của máy móc thiết bị có giá bán trên thị trường;  
 $x$  - Số mũ hãm độ tăng giá theo năng suất.

Khi lựa chọn máy móc thiết bị có giá bán trên thị trường làm cơ sở để so sánh, cần chọn các máy móc thiết bị có năng suất từ 10 - 300%. Trường hợp phải dùng các máy móc thiết bị chuẩn có năng suất lớn hơn 300% thì khi nhận kết quả tính toán theo công thức trên, cần xem xét kiểm tra với tài liệu giá mua do cơ sở cung cấp để tìm hiểu cụ thể và cân nhắc mức giá đã tính.

Riêng đối với máy bơm nước và các thiết bị vận chuyển như băng tải, cần trục, thang máy, cầu trục... khi so sánh giữa máy móc thiết bị cần phải thẩm định và máy móc thiết bị có giá bán trên thị trường mà cả hai chỉ tiêu: năng suất và chiều cao cột nước, hoặc năng suất và chiều dài hoặc chiều cao vận chuyển đều khác với máy chuẩn, thì khi tính giá cần áp dụng cách tính:

Công  $A = \text{Năng suất} \times \text{Quãng đường vận chuyển của máy chuẩn và máy thẩm định giá.}$

+ Những loại máy móc thiết bị dùng chỉ tiêu độ lớn là chủ yếu để so sánh khi thẩm định giá.

Các loại máy móc thiết bị thường sử dụng chỉ tiêu độ lớn như: thiết bị lên men, bia, bình chứa khí lỏng  $C_2H_2$ , thiết bị bình ngưng, thiết bị nổi hơi, lò nấu, lò ủ, lò nung... Khi so sánh giá các máy móc thiết bị này, trước hết phải chọn các máy móc thiết bị có cùng cấu tạo (cùng đạt một áp lực nén, cùng đạt một nhiệt độ trong quá trình bảo ôn nhiệt trong một khoảng thời gian nhất định giữa máy cần thẩm định với máy chuẩn, sau đó mới so sánh về năng suất).

Khi thẩm định giá máy móc thiết bị theo chỉ tiêu độ lớn, thường sử dụng công thức (1) theo dạng sau:

$$G_1 = G_0 \left( \frac{N_1}{N_0} \right)^x$$

- ở đây:  $G_1$  - Giá của máy móc thiết bị cần thẩm định giá;  
 $G_0$  - Giá của máy móc thiết bị có giá bán trên thị trường;  
 $N_1$  - Độ lớn của máy móc thiết bị cần thẩm định giá;  
 $N_0$  - Độ lớn của máy móc thiết bị có giá bán trên thị trường;  
 $x$  - Số mũ hàm độ tăng giá theo độ lớn.

Giá trị x thường được sử dụng từ 0,8 - 0,85.

Đặc biệt lưu ý nếu máy móc thiết bị không cùng một điều kiện về cấu tạo, nhiệt độ, áp suất nén... (không cùng mặt bằng để so sánh), thì không sử dụng công thức tính giá trên khi thẩm định giá tài sản.

Sau khi tính toán giá máy cần thẩm định theo công thức tính toán trên, tùy theo máy móc thiết bị chọn làm máy chuẩn để so sánh mà áp dụng bổ sung các hệ số điều chỉnh như: chênh lệch về nước chế tạo, độ chính xác, độ bền... Số điều chỉnh này thường là phần trăm (%) trên cơ sở các tích lũy theo thống kê số lớn về giá giao dịch trên thị trường.

Kinh nghiệm trong thời bao cấp trước đây thì giá bán máy móc thiết bị của các nước xã hội chủ nghĩa thường có sự chênh lệch như sau: Giá máy móc thiết bị của Liên Xô là 1; của Đức và Tiệp Khắc là 1,2; của Hungari và Ba Lan là 1,15; của Bungari và Rumani là 0,9; của Trung Quốc là 0,75 - 0,8.

Trong các nước tư bản chủ nghĩa, các nhà thẩm định thường sử dụng hệ số điều chỉnh tỷ giá giữa các đồng tiền khi thu thập các thông tin giá trên thế giới, và bổ sung hệ số lạm phát giữa các nước sản xuất hay kinh doanh máy.

*+ Những loại máy móc thiết bị dùng chỉ tiêu độ bền, tính tiện dụng và hiện đại là chỉ tiêu chính để so sánh khi thẩm định giá*

Đối với các loại máy móc thiết bị đo lường, thiết bị vô tuyến, phát thanh truyền hình, máy vi tính, thiết bị thông tin liên lạc, thiết bị y tế, thiết bị văn phòng (máy tính, máy Fax, máy photocopy, máy in...) khi thẩm định giá cần đặc biệt phân tích kỹ những ứng dụng của khoa học kỹ thuật vào máy móc thiết bị nhằm

nâng cao các chỉ tiêu hoặc tính năng sử dụng như tiện lợi hơn, nhanh hơn, làm rõ hơn... Việc áp dụng những tiến bộ khoa học kỹ thuật mới sẽ làm cho các máy móc thiết bị được sản xuất thuộc thế hệ trước bị mất giá nhanh chóng, tức là có độ hao mòn vô hình rất lớn. Vì vậy, khi thẩm định giá đối với loại máy móc thiết bị này đòi hỏi các nhà thẩm định phải luôn luôn theo dõi thông tin cập nhật về ứng dụng của các phát minh khoa học kỹ thuật, cải tiến kỹ thuật của máy móc thiết bị trên lĩnh vực này. Trong các báo cáo thẩm định giá của các loại này cần nêu rõ seri chế tạo sản phẩm, tuổi kinh tế của sản phẩm, nêu chi tiết sự giống nhau và khác nhau do việc áp dụng tiến bộ khoa học kỹ thuật mới vào sản xuất.

Khi thẩm định giá các loại máy móc thiết bị này, phải so sánh với giá máy móc thiết bị hiện đang có giá bán trên thị trường trong thời gian gần ngày thẩm định giá nhất. Việc thẩm định giá các loại máy móc thiết bị này thường không áp dụng công thức (1) như nêu trên để tính giá

Trên thị trường mở hiện nay, việc giao lưu mua bán các loại máy móc thiết bị được các nhà đại diện chào bán và thông qua các kết quả đấu giá, các bản tin giá cả thị trường, và các bảng giá niêm yết tại các đại lý.

Trường hợp tiến hành thẩm định giá một nhà máy với toàn bộ máy móc thiết bị bên trong người thẩm định giá cần thực hiện theo các bước sau:

a) Kiểm tra toàn bộ tài sản tại chỗ, tốt nhất là tiến hành kiểm tra lúc toàn bộ tài sản đang hoạt động bình thường.



b) Ghi chép lại chi tiết đặc điểm của những tài sản đó, bao gồm:

- Tên hãng sản xuất.
- Kiểu (model).
- Số sêri.
- Miêu tả về mặt kỹ thuật tài sản và các thiết bị đi kèm.
- Ngày sản xuất.
- Nước xuất xứ.
- Kích thước.
- Công suất.
- Tuổi hiện tại thực.
- Tổng độ tuổi kinh tế dự tính.
- Tuổi kinh tế còn lại.
- Mức duy tu bảo dưỡng tài sản.
- Ước tính mức độ sử dụng hiện nay (bằng %).

c) Áp dụng phương pháp so sánh đã trình bày ở trên và trình tự thẩm định được tiến hành với từng máy móc thiết bị một, cần lưu ý mỗi một máy móc thiết bị có một đặc trưng kinh tế kỹ thuật khác nhau như máy phát điện là công suất động cơ, máy tiện và máy khoan là kích thước vật gia công,... và số mũ hàm độ tăng giá x cũng khác nhau.

Mức giá thẩm định toàn bộ máy móc thiết bị của nhà máy là tổng các mức giá thẩm định cho từng máy móc thiết bị riêng lẻ.

Đồng thời chúng ta cũng có thể thẩm định giá toàn bộ máy móc thiết bị theo công thức (1). Khi đó đặc trưng kinh tế kỹ thuật của toàn bộ máy móc thiết bị của nhà máy chính là công suất sản

xuất. Khi căn cứ vào chỉ tiêu này cần phân tích công suất thực tế so với công suất thiết kế, và đối chiếu với kết quả thẩm định giá của từng máy móc thiết bị.

d) So sánh tổng chi phí tài sản với tổng chi phí của các cơ sở sản xuất tương tự, sử dụng tổng công suất của từng cơ sở sản xuất để làm chỉ tiêu so sánh chung.

Điều rất quan trọng có thể thấy qua những bước ở trên là chuyên gia thẩm định tự mình kiểm tra đánh giá mỗi tài sản tại chỗ, thẩm tra những khía cạnh quan trọng của những thông tin thu thập được, hoàn thành việc thẩm tra chi tiết chi phí, và cuối cùng so sánh kết quả mình có được với những cơ sở sản xuất tương tự mà mọi người biết đến, và tại bất cứ nơi nào có thể làm được.

Từ những kết quả của các phương pháp thẩm định nói trên, nhà thẩm định giá cân nhắc và kiến nghị một mức giá của nhà máy phù hợp với thực tế thị trường.

Trong khi tiến hành phương pháp so sánh trực tiếp, cần chú ý đến một số điểm sau đây:

- Các tài sản sử dụng để so sánh nên là các tài sản tương tự ở trong khu vực gần cận với giao dịch bán mới được tiến hành. Trường hợp ít tài sản so sánh đáp ứng được các yêu cầu trên sẽ cho kết quả có độ chính xác kém hơn.
- Trong trường hợp nhà thẩm định không tìm được những so sánh đáp ứng được yêu cầu, thì phương pháp so sánh trực tiếp không thể áp dụng được.

- Để làm giảm bớt các định kiến và chủ quan trong việc đánh giá các yếu tố, nhà thẩm định sử dụng các thống kê, các phân tích xác suất và máy tính. Điều đó cho phép nhà thẩm định rút ra kết luận từ tập hợp các tài liệu, và nhận được kết quả đúng hơn.

#### **4. Những hạn chế và các điều kiện cần phải có của phương pháp so sánh trực tiếp**

##### ***a) Hạn chế của phương pháp so sánh trực tiếp***

- Cần thiết phải có thông tin.

Rõ ràng là trong phương pháp này nếu không có thông tin thị trường về những giao dịch tương tự thì sẽ không sử dụng được.

- Các dữ liệu thường mang tính chất lịch sử.

Trong điều kiện thị trường biến động, những dữ liệu thông tin về các giao dịch sẽ trở nên lạc hậu trong vòng một thời gian ngắn.

##### ***b) Những điều kiện cần thiết để thực hiện được phương pháp so sánh trực tiếp***

- Chất lượng của thông tin phải cao.

Thông tin cần phải phù hợp, kịp thời, chính xác, có thể kiểm tra được, đầy đủ và đáng tin cậy.

- Thông tin thu thập được có thể so sánh được.

Trong trường hợp những cuộc mua bán có thể so sánh được lại không giống nhau lắm vì tính chất đặc biệt của tài sản được xem xét, điều đó sẽ gây ảnh hưởng đến tính chính xác của phương pháp này.

– Thị trường cần phải ổn định.

Nếu thị trường có biến động, phương pháp so sánh trực tiếp khó đạt được mức độ chính xác, mặc dù các đối tượng so sánh có các tính chất giống nhau về mọi mặt.

## II. PHƯƠNG PHÁP CHI PHÍ

Trong số các tài sản đa dạng hiện hữu, có một số tài sản được thiết kế và sử dụng cho một mục đích riêng biệt để đáp ứng các yêu cầu cụ thể.

Ví dụ các máy móc thiết bị chế tạo đơn chiếc như: tàu nghiên cứu biển, cần cẩu nổi 18 tấn lắp trên sà lan để nâng hạ các thiết bị đèn biển, thiết bị hải đăng, nhà máy hoá chất, cơ sở lọc dầu...

Trong hầu hết trường hợp, những tài sản đó được sản xuất cho việc sử dụng riêng biệt, và thường không có các tổ chức khác cần đến các tài sản đó.

Do vậy, không xảy ra việc bán những tài sản đó ở trên thị trường, tức là không có những tài liệu bán làm cơ sở cho sự so sánh của thẩm định giá. Việc thẩm định giá trị đối với những tài sản như vậy được hình thành từ nguyên tắc thay thế, gọi là phương pháp chi phí, với giả định rằng giá trị của tài sản hiện có có thể được đo bằng chi phí làm ra một tài sản tương tự như là một vật thay thế.

Cơ sở lập luận của phương pháp này là cho rằng một người mua tiềm năng có đầy đủ thông tin sẽ không bao giờ trả giá cho một tài sản lớn hơn so với chi phí bỏ ra để mua một tài sản có cùng một lợi ích tương tự.

## 1. Các ứng dụng của phương pháp chi phí

Phương pháp chi phí thường được ứng dụng để thẩm định giá trong những trường hợp sau:

- Thẩm định giá tài sản dành cho mục đích sử dụng riêng biệt như: nhà máy hoá chất, cơ sở lọc dầu, nhà máy điện... là các tài sản ít có những chứng cứ so sánh thị trường.
- Thẩm định giá cho các mục đích bảo hiểm.
- Là phương pháp của người đấu thầu hay kiểm tra đấu thầu
- Phương pháp chi phí cũng thường được sử dụng như là phương pháp kiểm tra đối với các phương pháp thẩm định giá khác.

## 2. Các bước thực hiện phương pháp chi phí

Việc thực hiện phương pháp chi phí bao gồm các bước sau:

a) Ước tính các chi phí hiện tại để sản xuất thay thế tài sản hiện có bằng một tài sản giống hoàn toàn hoặc hầu như tương tự về mặt công suất và tiềm năng phục vụ.

Để ước tính chính xác số chi phí đó, nhà thẩm định cần phải hiểu về thiết kế sản phẩm, về các nguyên vật liệu được sử dụng, về các chi phí quản lý, nhân công... nhằm đạt được việc ước tính chi phí ở một mức độ hợp lý.

- Khi thẩm định giá theo phương pháp chi phí đối với các máy móc thiết bị do trong nước chế tạo, đòi hỏi nhà thẩm định phải có các căn cứ tính toán cụ thể, như là dự toán thiết kế của máy móc thiết bị, từ đó xác định hăng sản xuất, chủng loại vật tư thiết bị theo ký mã hiệu, đặc tính kỹ thuật cụ thể của từng máy móc thiết

bị, các điều kiện chế tạo như giờ công, cấp bậc thợ cụ thể đòi hỏi cho công việc đó, lượng tiêu thụ điện của các máy móc thiết bị tham gia gia công sản phẩm... Trên cơ sở các số liệu này, thẩm định viên căn cứ vào mặt bằng giá vật tư thiết bị; các quy định của Nhà nước theo chế độ về tiền lương, bảo hiểm xã hội; các khoản chi phí chung như chi phí sử dụng máy, chi phí phân xưởng, quản lý phí xí nghiệp; các quy định và hướng dẫn về chi phí thiết kế, lợi nhuận, thuế... để tính toán chi phí chế tạo sản phẩm tại thời điểm thẩm định giá.

- Đối với các loại máy móc thiết bị trong nước chưa sản xuất được, khi có nhu cầu sử dụng người mua thường liên hệ trực tiếp với các nhà chế tạo và ký hợp đồng mua theo các yêu cầu cụ thể. Khi có yêu cầu thẩm định giá, cần thẩm định các chứng từ nhập khẩu, lấy giá bán từ các công ty bán hàng; kiểm tra đối chiếu với thông báo chuyển tiền, tờ khai hải quan hoặc giấy cho phép nhập hàng của Bộ Thương mại để xác minh giá nhập bằng ngoại tệ, đối chiếu với tỷ giá quy đổi ra đồng Việt Nam tại thời điểm thanh toán; các chi phí nhập khẩu, các hợp đồng chế tạo cụ thể. Từ những căn cứ đó để xác định giá của máy móc thiết bị cần thẩm định.

b) Ước tính tổng số khấu hao tích tụ của tài sản xét trên tất cả mọi nguyên nhân. Sự khấu hao đó được chia thành ba loại: khấu hao tự nhiên, lỗi thời chức năng và lỗi thời về kinh tế.

Khấu hao tích tụ là sự mất mát về giá trị của một tài sản, vì bất kỳ lý do nào, tạo ra sự khác nhau giữa chi phí thay thế (hoặc sản xuất lại) mới của một tài sản (bằng tiền) so với giá trị thị trường của tài sản giống nhau tại thời điểm định giá.

Trong thực tế, có khả năng một tài sản là tăng giá chứ không phải là giảm giá, việc đó xảy ra khi có sự khan hiếm bất thường tạo

ra một phần thưởng thị trường cho sự chiếm hữu tài sản. Sự tăng giá cũng có thể xảy ra khi lạm phát làm yếu đi sức mua của đồng tiền. Các trường hợp tăng giá bị loại trừ không được xem xét trong chương này.

Những nguyên nhân chính của khấu hao tích tụ là:

- *Khấu hao tự nhiên*: các hao mòn và hư hỏng do sử dụng, thời gian, khí hậu, tình trạng bảo dưỡng, môi trường hoạt động cụ thể của máy móc thiết bị
- *Sự lỗi thời về chức năng*: là khấu hao do các mất mát tương đối về tính hữu ích của tài sản, là hậu quả bởi sai sót trong thiết kế sản phẩm, hay do sự lạc hậu kỹ thuật của máy móc thiết bị trong tiến bộ của khoa học kỹ thuật đối với loại máy móc thiết bị được thẩm định giá.
- *Sự lỗi thời về kinh tế*: là sự mất mát giá trị do các yếu tố nằm bên ngoài tài sản, như do chủ doanh nghiệp sử dụng máy móc thiết bị không thích hợp nên không phát huy được tối đa tác dụng của máy móc thiết bị.
- *Tuổi kinh tế của tài sản*:

Một tài sản đang hoạt động phải tạo ra một thu nhập tương xứng với số vốn đầu tư và các chi phí cần thiết để hoạt động và bảo dưỡng tài sản, khi tài sản ngừng hoạt động là lúc đã đạt đến cuối tuổi thọ kinh tế của nó. Tài sản đó có thể còn lại cái xác vật chất nhưng đã hết ý nghĩa về kinh tế.

Như vậy tuổi thọ kinh tế là tuổi thọ sản xuất của một tài sản từ khi nó được chế tạo ra cho tới khi nó không còn hoạt động được nữa, tức là nó không còn có giá trị.

Khi tính khấu hao phục vụ cho mục đích thẩm định giá trị tài sản của doanh nghiệp thì tùy thuộc vào tuổi đời kinh tế đã được xác định của tài sản để sử dụng các tỷ lệ khấu hao khác nhau.

c) Khấu trừ khấu hao tích tụ khỏi chi phí hiện tại tính theo mặt bằng giá thị trường để sản xuất thay thế tài sản hiện có, để có được giá trị hiện tại của tài sản.

Trường hợp thẩm định giá trị máy móc thiết bị tại doanh nghiệp, trên cơ sở coi các tài sản đó tiếp tục sử dụng lâu dài, được mô tả chi tiết như sau:

(i) *Tổng chi phí thay thế hiện tại (GCRC).*

Đây là loại chi phí để thay thế một tài sản hiện có bằng một tài sản giống hoàn toàn, hoặc hầu như tương tự về mặt công suất và tiềm năng phục vụ. Ngoài “giá xuất xưởng” (giá tối thiểu) của tài sản mới, cần tính thêm cước phí vận chuyển, thuế hải quan và các loại thuế khác (nếu có áp dụng), chi phí kỹ thuật, thiết kế, chi phí lắp đặt và chạy thử nghiệm.

Những số liệu này có thể thu thập theo các cách thức sau:

a) Thông qua liên lạc với các cơ quan hoặc nhà sản xuất ở các nước bằng cách tiếp xúc, hoặc bằng phương tiện thông tin liên lạc như Fax, email...

b) Từ kho lưu trữ của cơ quan thẩm định giá về những giá có được trong khi thẩm định giá các thiết bị tương tự trong thời gian gần đây.

c) Thông qua việc trao đổi, thảo luận với đội ngũ cán bộ có trình độ cao, bao gồm cả giám đốc kỹ thuật và kỹ sư cao cấp. Sử



dụng những kiến thức của họ về tài sản hiện có kết hợp với những giá có được từ những nhà cung cấp thiết bị.

d) Nghiên cứu, xem xét các mức giá do đơn vị có tài sản thẩm định cung cấp trong quá trình thẩm định giá.

Theo nguyên tắc thẩm định chung, những việc giảm giá mua hàng mà đơn vị được hưởng, đều không được tính đến. Bởi vì, những việc giảm giá mua hàng như vậy có thể sẽ không có được vào thời điểm dự tính thay thế. Do đó, nếu tính đến yếu tố giảm giá ở trên sẽ dẫn tới việc đánh giá thấp giá trị tài sản, đặc biệt là đối với mục tiêu tài chính.

(ii) *Giá trị đối với doanh nghiệp (VTB).*

Đối với những tài sản được thẩm định trên cơ sở giả thiết rằng tài sản đó sẽ tiếp tục tồn tại ở địa điểm và được sử dụng như hiện thời, cơ sở để xác định giá trị sẽ là giá trị đối với doanh nghiệp (VTB).

Việc thẩm định dựa trên giả thiết rằng những tài sản đã được lắp đặt và đang hoạt động trong phạm vi trụ sở của công ty có khả năng được sử dụng như tài sản của một doanh nghiệp đang hoạt động có lãi, có xét đến giá trị của toàn bộ tài sản đang được sử dụng trong quá trình hoạt động liên tục, và khả năng sử dụng nhà xưởng một cách bình thường trong thời hạn giấy phép hoạt động, và thời gian sử dụng kinh tế của tài sản đã lắp đặt.

Việc đánh giá theo cơ sở này có hai loại giá trị sau: “Chi phí thay thế ròng hiện thời” và “Giá trị có thể thu hồi” đối với tài sản.

a) *Chi phí thay thế vòng hiện thời.*

Chi phí thay thế vòng hiện thời thông thường được tính bằng cách khấu trừ tổng chi phí thay thế hiện thời để phản ánh các yếu tố như: tuổi, hiện trạng, thời gian sử dụng còn lại, giá trị còn lại và mức độ lỗi thời.

Tuy nhiên, đối với những tài sản có bằng chứng của thị trường về nó, chi phí thay thế vòng hiện thời cũng có thể được coi là chi phí phải mua trên thị trường một tài sản tương tự, với thời gian sử dụng kinh tế còn lại của tài sản hiện có, cộng với một số tiền bằng chi phí lắp đặt đã khấu hao của tài sản hiện có.

Trong quá trình thẩm định giá tại doanh nghiệp có trường hợp một số loại máy móc thiết bị doanh nghiệp đang sử dụng, khi mua đã là máy móc thiết bị đã dùng được nhập khẩu từ nước ngoài (hoặc của đơn vị sản xuất kinh doanh khác ở trong nước). Thông thường phần lớn các máy móc thiết bị trên trước khi chuyển về nước nhập khẩu (hoặc máy cũ ở trong nước trước khi bán), đều đã được đại tu hoặc được sửa chữa ở những mức độ khác nhau. Trong trường hợp này, cần nghiên cứu kỹ tình trạng máy móc thiết bị trước khi nhập khẩu (hoặc mua về doanh nghiệp) đã được đại tu hoặc sửa chữa ở mức độ nào; nghiên cứu tài liệu của các cơ quan có thẩm quyền giám định và xác định tuổi đời kinh tế còn lại của số máy móc thiết bị đó. Xác định tuổi hiện tại thực của các tài sản cần thẩm định có tính đến thời gian đã sử dụng thực tế.

Đối với những máy móc thiết bị đã qua sử dụng hoặc đã đại tu, tuổi hiện tại thực của tài sản được thẩm định phản ánh thời gian tài sản được sử dụng ở vị trí ban đầu, mức độ đại tu và cả thời gian sử dụng ở doanh nghiệp sau khi mua về. Thông thường tuổi hiện tại thực của tài sản tại doanh nghiệp được thu thập từ các nguồn thông tin sau:

- Hồ sơ về tài sản của doanh nghiệp.
- Nhãn hiệu dán trên tài sản.
- Thông tin có được khi liên hệ với các nhà sản xuất và cung ứng.

Nếu trong trường hợp không xác định được độ tuổi hiện tại thực của tài sản bằng những phương pháp trên, thì sử dụng biện pháp so sánh tài sản đó với những tài sản tương tự khác, thảo luận kết quả thu thập được với các cán bộ kỹ thuật của doanh nghiệp để xác định tuổi hiện tại thực của tài sản phù hợp với mục đích thẩm định giá. Trong trường hợp nếu không có cách nào để xác định tuổi hiện tại thực của tài sản, thì có thể giả định rằng tài sản đã được sử dụng từ ngày đầu tiên sản xuất ra tài sản đó, cho tới ngày được doanh nghiệp mua và vận chuyển về.

#### b) Giá trị có thể thu hồi.

Phương pháp này được sử dụng khi có bằng chứng về sự suy giảm liên tục giá trị tài sản đang thẩm định tới mức thấp hơn chi phí thay thế ròng hiện thời.

Giá trị có thể thu hồi được tính bằng tổng giá trị có thể thu được từ tài sản trong suốt thời gian sử dụng còn lại của tài sản cộng với giá trị ròng có thể thực hiện được của tài sản khi thanh lý.

Thông thường một tài sản hết tuổi đời kinh tế, sẽ còn lại giá trị khi chủ sở hữu thanh lý tài sản. Giá trị này gọi là giá trị phế liệu thu hồi, nó thường được thể hiện bằng tỷ lệ phần trăm (%) so với chi phí thay thế mới tài sản tại thời điểm thanh lý.

Giá trị phế liệu thu hồi thường nhận được thông qua đánh giá, phân tích các nguyên vật liệu có thể thu hồi từ các tài sản dự định thanh lý, với giá cả thu mua các phế liệu đó, kết hợp với kinh

nghiệm của các nhà thẩm định giá về dự kiến các chi phí tháo dỡ, bóc tách các nguyên vật liệu để tính toán cụ thể mức có thể thu hồi từ các tài sản đó, và trao đổi với các cán bộ kỹ thuật và lãnh đạo của doanh nghiệp để tính toán xác định giá trị phế liệu có thể thu hồi tại thời điểm thẩm định giá.

c) *Thí dụ áp dụng phương pháp chi phí thay thế.*

Phương pháp này hiện nay được một số công ty thẩm định giá ở các nước Mỹ, Canada... áp dụng cho việc thẩm định giá máy móc thiết bị đã và đang sử dụng của các doanh nghiệp đang hoạt động cần xác định giá trị của doanh nghiệp. Chuẩn mực thẩm định giá của phương pháp cũng là giá trị thị trường.

Căn cứ vào nguyên giá thị trường máy móc thiết bị, và dự kiến tỷ lệ sử dụng và giá trị còn lại. Xem xét các chi tiết và các cụm chi tiết cần thay thế khi chúng đã hư hỏng nhiều (40 - 45%) nếu tiếp tục sử dụng sẽ không còn an toàn nữa. Xác định giá trị thị trường của các chi tiết và cụm chi tiết này, từ đó xác định giá trị thị trường của máy móc thiết bị đã và đang sử dụng sẽ bằng giá trị còn lại trừ đi giá trị của các chi tiết và cụm chi tiết phải thay thế.

*Giá trị thị trường của máy móc thiết bị đang sử dụng = Giá trị còn lại - Giá trị của các chi tiết và cụm chi tiết cần phải thay thế.*

*Thí dụ:* Cần thẩm định giá một xe ô tô vận tải đang sử dụng nhãn hiệu HINO của Nhật Bản, sản xuất năm 1993 trọng tải 7 tấn, nguyên giá 560 triệu đồng, đã qua sử dụng 6 năm, tổng số cây số xe đã chạy là 900.000 km.

Tổng số kilômet cho một đời xe (đến khi đại tu) của loại xe HINO được xác định là 1.800.000 km. Như vậy tỷ lệ sử dụng còn lại của xe là:

$$\frac{900.000 \text{ km}}{1.800.000 \text{ km}} = \frac{1}{2}$$

Giá trị còn lại của xe ô tô này là:

$$560 \text{ triệu} \times \frac{1}{2} = 280 \text{ triệu đồng.}$$

Tuy nhiên xe này cần phải thay thế một số phụ tùng, chi tiết và cụm chi tiết để đảm bảo cho xe hoạt động an toàn, chúng có giá thị trường như sau:

- Lớp ô tô 3 bộ 1200-20	9.000.000 đ
- Hộp số	13.000.000 đ
- Má phanh ô tô	600.000 đ
- Ác quy	1.000.000 đ
- v.v....	.....

Cộng trị giá các phụ tùng cần thay thế là: 30.000.000 đồng

Giá trị thị trường của xe ô tô HINO đang sử dụng là:

$$280 \text{ triệu} - 30 \text{ triệu} = \underline{250 \text{ triệu đồng.}}$$

### 3. Những mặt hạn chế của phương pháp chi phí

Phương pháp chi phí có các mặt hạn chế sau đây:

- Do phương pháp chi phí cũng phải dựa vào các dữ liệu thị trường, nên những hạn chế của phương pháp so sánh trực tiếp đã nói ở phần trên cũng đúng đối với phương pháp chi phí ;

- Phương pháp chi phí phải sử dụng đến cách tiếp cận cộng tới, song tổng của nhiều bộ phận chưa chắc đã bằng với giá trị của toàn bộ;
- Việc ước tính khấu hao tích lũy có thể trở nên rất chủ quan và khó thực hiện do có những sự khác nhau trong định nghĩa và thuật ngữ, cũng như chưa có một phương pháp được chấp nhận rộng rãi riêng biệt nào để ước tính khấu hao;
- Người thẩm định giá cần phải thông thạo kỹ thuật về máy móc thiết bị, và phải có đủ kinh nghiệm để có thể áp dụng được phương pháp định giá này.

### III. PHƯƠNG PHÁP THU NHẬP (HAY PHƯƠNG PHÁP ĐẦU TƯ)

Cơ sở lý luận của phương pháp thu nhập của thẩm định giá là giá trị thị trường của một tài sản bằng với giá trị hiện tại của tất cả các khoản lợi nhuận tương lai có thể nhận được từ tài sản.

Quá trình chuyển đổi các dòng thu nhập ròng tương lai thành giá trị vốn hiện tại được biết đến như là quá trình vốn hoá, và có thể thể hiện mối liên hệ cơ bản giữa thu nhập với giá trị qua công thức sau:

$$V = \frac{I}{R} \quad (2)$$

hoặc là  $V = I \times F$

trong đó: V - Giá trị hiện tại của các quyền đối với thu nhập tương lai;

I - Thu nhập của tài sản;

R - Tỷ lệ vốn hoá: là tổng số của lãi suất  $i$  cộng với tỷ lệ khấu hao  $r$ ;

$$R = i + r$$

F - Yếu tố vốn hoá, là nghịch đảo của R.

$$F = \frac{1}{R}$$

Việc sử dụng hai phương trình trên đều cho kết quả giá trị giống nhau, do đó việc lựa chọn sử dụng phương trình nào là do nhà thẩm định giá quyết định.

## 1. Trường hợp áp dụng

Phương pháp thu nhập (hay phương pháp đầu tư) thường áp dụng cho thẩm định giá trong lĩnh vực đầu tư để lựa chọn phương án đầu tư.

Nguyên tắc cơ bản là một nhà đầu tư muốn đầu tư vốn để có được một thu nhập hàng năm trên số vốn đó, dưới hình thức một thu nhập thuần với suất lợi tức có thể chấp nhận được.

Phương pháp này rất phù hợp áp dụng cho những tài sản mang lại một khoản thu nhập đều đặn qua từng thời gian. Đối với những tài sản mang lại thu nhập không ổn định thì có thể sử dụng phương pháp dòng tiền chiết khấu (DCF).

## 2. Những bước tiến hành phương pháp thu nhập

Phương pháp thu nhập bao gồm những bước sau:

- Ước tính thu nhập trung bình hàng năm cho một tài sản có tính đến tất cả các yếu tố liên quan tác động đến thu nhập.
- Ước tính tất cả các khoản chi phí để trừ khỏi thu nhập hàng năm như thuế tài sản, sửa chữa, bảo hành v.v...
- Phân tích doanh số hoạt động của các tài sản tương tự để tìm ra tỷ lệ lãi thích hợp.
- Áp dụng công thức vốn hoá (công thức 2) để tìm ra giá trị của tài sản cần thẩm định.

## 3. Các dạng thẩm định giá bằng phương pháp thu nhập

Thẩm định giá bằng phương pháp thu nhập có các dạng sau:

### a) Đối với sở hữu vĩnh viễn

Dạng này thể hiện quyền sở hữu vĩnh viễn đối với tài sản và do đó có quyền vĩnh viễn trong việc nhận được thu nhập. Cách làm thực tế đơn giản là chuyển hoá thành vốn toàn bộ thu nhập theo tỷ suất lợi nhuận thị trường.

*Ví dụ:* Có một tài sản tạo ra một dòng thu nhập là 1.000 USD một năm, được chuyển thành giá trị hiện tại ở lãi suất 10%.

Áp dụng công thức :

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

Giá trị đạt được bằng:

$$1.000 \text{ USD} : 0,10 = \underline{10.000 \text{ USD}}$$



Giá trị hiện tại 10.000 USD cũng có thể tìm được bằng công thức:

$$V = I \times F$$

$$\text{Do } F = \frac{1}{R} \quad \text{nên} \quad F = \frac{1}{0,1} = 10$$

$$\text{Như vậy : } V = 1.000 \text{ USD} \times 10 = \underline{10.000 \text{ USD}}$$

**b) Đối với sở hữu không phải là vĩnh viễn**

Trong thẩm định giá các quyền lợi đối với tài sản có tuổi thọ giới hạn. Các phương pháp vốn hoá thông thường được áp dụng là:

- Vốn hoá tuyến tính.
- Vốn hoá quỹ trả nợ.
- Vốn hoá đầu tư định kỳ hàng năm.

Để chứng minh việc sử dụng các phương pháp vốn hoá, giả sử thẩm định giá tiến hành dựa trên các tài liệu thu thập được của một tài sản như sau:

Thu nhập hoạt động 5.000 USD một năm.

Tuổi thọ kinh tế còn lại 40 năm.

Lãi suất 10%.

Tỷ lệ quỹ trả nợ 5%.

Tỷ lệ khấu hao tuyến tính 2,5% trên giai đoạn 40 năm.

(i) Phương pháp vốn hoá tuyến tính.

$$\text{Áp dụng công thức } V = \frac{I}{R} = \frac{I}{i+r}$$

Tính được:

$$V = \frac{5.000 \text{ USD}}{0,10 + 0,025} = \frac{5.000 \text{ USD}}{0,125} = \underline{40.000 \text{ USD}}$$

Việc sử dụng phương pháp vốn hoá tuyến tính chỉ nên vận dụng và cho kết quả chính xác trong giai đoạn đầu tư ngắn, hoặc có đảm bảo rõ ràng cho việc sử dụng khấu hao tuyến tính. Đối với tài sản tạo ra thu nhập giai đoạn đầu tư lớn hơn 10 năm, và khi việc suy giảm thu nhập có thể ước tính được, thì không nên dùng phương pháp này.

*Phương pháp vốn hoá quỹ trả nợ.*

Giá trị hiện tại của thu nhập 5.000 USD hàng năm cho giai đoạn 40 năm, ở tỷ lệ lãi 10% nhận được từ phương pháp tỷ lệ quỹ trả nợ 5% như sau:

$$V = \frac{I}{R} = \frac{5.000 \text{ USD}}{0,1 (\text{lãi}) + 0,0132624}$$

(con số 0,0132624 lấy được từ tra bảng quỹ trả nợ của bảng thẩm định giá Parry)

$$= \frac{5.000 \text{ USD}}{0,1132624} = \underline{44.145,28 \text{ USD}}$$

Phương pháp vốn hoá quỹ trả nợ được thiết kế phục vụ cho mục đích kế toán hơn là cho mục đích định giá. Cũng như phương pháp vốn hoá tuyến tính, nó không tính đến khả năng thu nhập từ đầu tư sẽ giảm theo tuổi của tài sản theo hướng tỷ lệ trực tiếp giảm thu nhập nhận được từ giá trị còn lại của đầu tư ở cuối mỗi năm.

*Phương pháp vốn hoá đầu tư định kỳ hàng năm.*

Phương pháp vốn hoá này tương tự với phương pháp vốn hoá quỹ trả nợ về các khía cạnh, ngoại trừ không có thiết lập quỹ tích lũy khấu hao hàng năm, mà thay thế bằng cách khấu hao theo giai đoạn của vốn được tái đầu tư trong các loại đầu tư khác.

*Ví dụ* : Giá trị hiện tại của thu nhập 1.000 USD hàng năm cho giai đoạn 40 năm ở lãi suất 7% là:

$$V = \frac{I}{R} = \frac{1.000 \text{ USD}}{0,07 (\text{lãi}) + 0,05009}$$

(khấu hao tái tạo ở đầu tư định kỳ hàng năm 7% trên 40 năm. Số liệu lấy được từ tra bảng thẩm định giá Parry).

$$= \frac{1.000 \text{ USD}}{0,075009} = \underline{13.331,71 \text{ USD}}$$

Phương pháp đầu tư định kỳ hàng năm có thể áp dụng có hiệu quả ở nơi dòng thu nhập đang tăng lên, đang giảm đi, hoặc tổ hợp cả hai. Để chứng minh khả năng này, lấy ví dụ với một tài sản thu nhập dự tính có suy giảm trên tuổi thọ dự tính 50 năm như sau:

Giai đoạn thu nhập (năm)	Thu nhập dự tính (USD)	Giá trị hiện tại của đầu tư định kỳ hàng năm của 1USD	Giá trị hiện tại của 1 USD	Giá trị hiện tại (USD) (5)=(2)x(3) x (4)
(1)	(2)	(3)	(4)	
1 - 5	10.000	4,1002	1,0000	41.002
6 - 20	9.000	9,1079	0,7130	58.445
21 - 30	7.500	7,0236	0,2584	13.612
31 - 40	6.500	7,0236	0,1314	5.999
41 - 50	5.500	7,0236	0,0668	2.580

*Ghi chú*: Các số liệu trong cột (3) (4) lấy từ bảng thẩm định giá Parry.

Tổng số giá trị hiện tại = 121.638 USD

Phương pháp vốn hoá đầu tư định kỳ hàng năm luôn được sử dụng khi vốn hoá thu nhập tài sản không phải sở hữu vĩnh viễn, như trường hợp cho thuê theo hợp đồng có thời hạn.

Các phương pháp vốn hoá khác nhau có thể cho các kết quả giá trị khác nhau, như ví dụ chứng minh sau đây:

Một tài sản có thu nhập hoạt động thực là 1.000 USD một năm, trên giai đoạn tuổi thọ kinh tế 40 năm, tỷ lệ lãi 7% và tỷ lệ quỹ trả nợ 3%, tỷ lệ khấu hao tuyến tính 2,5% trên giai đoạn 40 năm. Kết quả tính giá trị đầu tư ban đầu của tài sản theo ba phương pháp như sau:

- Phương pháp vốn hoá tuyến tính

$$\begin{aligned}V &= I/R = 1.000 \text{ USD} : (0,07 + 0,025) \\ &= 1.000 \text{ USD} : 0,095 \\ &= 10.526,32 \text{ USD}\end{aligned}$$

- Phương pháp vốn hoá quỹ trả nợ ở 3%.

$$V = I/R = 1.000 \text{ USD} : (0,07 + 0,0132624)$$

(con số 0,0132624 có được từ tra bảng quỹ trả nợ ở lãi 3% của bảng thẩm định giá Parry - xem phụ lục)

$$\begin{aligned}&= 1.000 \text{ USD} : 0,0832624 \\ &= 12.010,22 \text{ USD}\end{aligned}$$

- Phương pháp vốn hoá đầu tư định kỳ hàng năm.

$$V = I/R = 1.000 \text{ USD} : (0,07 + 0,00500913)$$

(con số 0,00500913 có được từ tra bảng tính khấu hao tái tạo ở đầu tư định kỳ hàng năm trên 40 năm của bảng thẩm định giá Parry - xem phụ lục)

$$\begin{aligned}&= 1.000 \text{ USD} : 0,07500913 \\ &= 13.331,71 \text{ USD}\end{aligned}$$

Các giá trị đạt được dưới các phương pháp vốn hoá khác nhau là không giống nhau, từ mức thấp 10.526,32 USD dưới phương pháp tuyến tính, tới mức cao 13.331,71 USD dưới phương pháp vốn hoá đầu tư định kỳ hàng năm cho dòng thu nhập giống nhau 1.000 USD vốn hoá ở tỷ lệ lãi 7%. Lý do là do có sự khác nhau trong số thu nhập đặt ra trong mỗi phương pháp để tái tạo (trả nợ dần) giá trị đầu tư.

Trong thực tiễn thì chỉ có một phương pháp vốn hoá có tính logic được áp dụng. Nhà thẩm định giá cần phải lựa chọn phương pháp thích hợp phản ánh hoạt động thị trường của các nhà đầu tư đặc trưng. Sự lựa chọn phương pháp vốn hoá nào là thích hợp không nên làm một cách ngẫu nhiên, hoặc là bị ảnh hưởng chủ quan cố gắng nhằm đạt được mức cao hoặc mức thấp. Nhiệm vụ của nhà thẩm định giá phải nghiên cứu mối quan hệ giá thu nhập qua các tài sản có thể so sánh được trên thị trường mở, từ đó sử dụng các tỷ lệ cũng như các phương pháp vốn hoá phản ánh thực tiễn của các hoạt động thị trường đặc trưng.

#### **4. Phương pháp dòng tiền chiết khấu (DCF)**

Vốn hoá là một tiến trình đảo ngược thu nhập tương lai dự tính thành một giá trị hiện tại ước tính. Tiến trình đảo ngược thu nhập đó có thể xảy ra theo các cách khác nhau. Điều quan trọng là nhà thẩm định phải thông thạo các phương pháp khác nhau, và cần biết áp dụng mỗi một phương pháp thích hợp cho mỗi trường hợp cụ thể.

Hiện nay hầu hết các tổ chức đầu tư sử dụng phương pháp dòng tiền chiết khấu (DCF) trong việc đưa ra các quyết định đầu tư, vì nó cho phép họ so sánh các đầu tư theo giá trị kinh tế khi đặt

ra các giả thiết về dòng tiền khác nhau. Các tổ chức đầu tư thường xác định giá họ trả cho các tài sản đầu tư chủ yếu bằng phương pháp dòng tiền chiết khấu (DCF).

DCF yêu cầu dự đoán dòng tiền thu nhập tương lai trên một giai đoạn giả định của một đầu tư. Dòng tiền đó được chiết khấu ở tỷ lệ lãi thích hợp để tính toán giá trị hiện hành của nó.

Do các giả thiết tỷ lệ chiết khấu khác nhau là nhận được từ chứng cứ bán thị trường, nên khi sử dụng như là một phương pháp thẩm định giá, DCF phải luôn liên quan đến chứng cứ thị trường có khả năng sử dụng.

Cách tiếp cận của phương pháp DCF bao gồm việc chiết khấu tất cả các khoản thu và chi tương lai, có tính đến các yếu tố như lạm phát, thuế, và những thay đổi về thu và chi.

Có hai phương pháp kỹ thuật dòng tiền chiết khấu chính là phương pháp giá trị ròng hiện tại (NPV) và phương pháp suất nội tức nội tại (IRR).

#### *a) Phương pháp giá trị ròng hiện tại (NPV)*

Trong phương pháp này giá trị hiện tại của tất cả các khoản thu tương lai từ một đầu tư đề nghị được so sánh với giá trị hiện tại của tất cả các chi phí tương lai. Nếu giá trị hiện tại của các nguồn thu vượt quá giá trị hiện tại của các chi phí, khi đó đầu tư là đáng giá. Các tính toán giống nhau được áp dụng cho các khả năng đầu tư khác nhau, đầu tư nào tạo ra sự vượt trội lớn nhất của giá trị hiện tại của các thu nhập trên chi phí là có khả năng sinh lãi lớn nhất. Điều đó giúp cho việc lựa chọn khả năng đầu tư để có lãi suất cao nhất.

Trong phương pháp này các thu nhập và các chi phí tương lai đều được chiết khấu, vậy tỷ lệ chiết khấu nào là thích hợp. Nói chung tỷ lệ được chấp nhận thường là tỷ lệ lãi có khả năng trả trên

số tiền vay mượn cho đầu tư trong kế hoạch. Tuy nhiên, có thể có sự lựa chọn khác như tỷ lệ lãi yêu cầu của nhà đầu tư.

*Thí dụ đầu tiên* đơn giản bao gồm tính toán giá trị hiện tại của một dòng thu nhập dự kiến thay đổi hàng năm:

Các dòng tiền thu nhập hàng năm (coi như là thu nhập hoạt động thực) là như sau:

Năm thứ 1: thu nhập 10.000 USD.

Năm thứ 2: thu nhập 20.000 USD.

Năm thứ 3: thu nhập 30.000 USD.

Năm thứ 4: thu nhập 40.000 USD.

Năm thứ 5: thu nhập 50.000 USD.

Năm thứ 6: thu nhập 60.000 USD.

Năm thứ 7: thu nhập 70.000 USD.

Giả sử tỷ lệ chiết khấu thích hợp là 10%, và giả thiết rằng thu nhập là nhận được ở cuối mỗi năm.

*Bài giải:*

Bảng tính giá trị hiện tại qua phương pháp dòng tiền chiết khấu

Năm (1)	Dòng tiền USD (2)	Giá trị hiện tại của 1 USD (Pw của 1 USD ở 10%) (3)	Giá trị hiện tại của dòng tiền (Pw) (4) = (2) x (3)
1	10.000	0,909091	9.091
2	20.000	0,826446	16.529
3	30.000	0,751315	22.539
4	40.000	0,683013	27.321
5	50.000	0,620921	31.046
6	60.000	0,564474	33.868
7	70.000	0,513158	35.921

*Ghi chú:* Các số liệu trong cột (3) lấy từ bảng thẩm định giá của Parry – xem phụ lục.

Tổng số giá trị hiện tại = 176.315 USD

Có thể nhận thấy trong ví dụ trên, ưu điểm của phương pháp dòng tiền chiết khấu là có khả năng nhạy cảm đối với giá trị thời gian của đồng tiền. Nó đo giá trị hiện tại của thu nhập thay đổi chính xác hơn là trên cơ sở thu nhập bình quân. Tuy nhiên, nhược điểm của phương pháp này là nó dựa trên các dự đoán tương lai của thu nhập và chi phí. Cũng như trong tất cả các kỹ thuật vốn hoá, đòi hỏi có sự cẩn thận trong việc lựa chọn các tỷ lệ chiết khấu.

Thí dụ thứ hai, phức tạp hơn:

Một nhà máy cũ thuộc sở hữu vĩnh viễn đặt ra giá ban là 70.000 USD. Đề nghị hiện đại hoá nhà máy theo ba giai đoạn: Năm thứ nhất chi phí 60.000 USD, năm thứ hai chi phí 80.000 USD, và năm thứ tư chi phí 100.000 USD.

Thu nhập cho thuê dự tính giai đoạn đầu trong năm thứ 2,3,4,5 là 9.000 USD một năm; Giai đoạn hai trong năm thứ 3,4,5 là 10.000 USD một năm; và giai đoạn cuối cùng trong năm thứ 5 ở 14.000 USD một năm. Hợp đồng cho thuê 15 năm với việc xem xét lại hợp đồng sau 5 năm. Dự kiến bán tài sản trong năm thứ sáu với giá 550.000 USD, trong đó nộp thuế tăng vốn là 69.000 USD.

Số tiền vay trong kế hoạch với lãi suất là 12%/ năm.

Hãy đánh giá giá trị ròng hiện tại của kế hoạch để khuyên nhà đầu tư nên hoặc không nên tiến hành đầu tư ?

Bài giải



Năm	Chi tiết của các thu nhập và chi phí	Dòng tiền đi ra (chi phí) USD	Dòng tiền đi vào (thu nhập) USD	Giá trị hiện tại của 1 USD ở 12%	Dòng tiền chiết khấu	
					Dòng tiền đi ra USD	Dòng tiền đi vào USD
0	Giá mua	70.000		1,0	70.000	
1	Các công trình					
	Giai đoạn 1	60.000		0,893	53.000	
2	Các công trình					
	Giai đoạn 2	80.000		0,797	63.760	
	Tiền thuê giai đoạn 1		9.000	0,797		7.173
3	Tiền thuê giai đoạn 1		9.000	0,712		6.408
	Tiền thuê giai đoạn 2		10.000	0,712		7.120
4	Các công trình					
	Giai đoạn 3	100.000		0,636	63.600	
	Tiền thuê giai đoạn 1		9.000	0,636		5.724
	Tiền thuê giai đoạn 2		10.000	0,636		6.360
5	Tiền thuê giai đoạn 1		9.000	0,567		5.103
	Tiền thuê giai đoạn 2		10.000	0,567		5.670
	Tiền thuê giai đoạn 3		14.000	0,567		7.938
6	Thu nhập bán tài sản		550.000	0,507		278.850
7	Thuế tăng vốn	69.000		0,452	31.188	
					<b>282.128</b>	<b>330.346</b>

Giá trị ròng hiện tại (NPV):

$$\begin{aligned} \text{NPV} &= 330.346 \text{ USD} - 282.128 \text{ USD} \\ &= \underline{48.218 \text{ USD}} \end{aligned}$$

Điều đó chỉ ra rằng NPV là tích cực và công trình có khả năng sinh lãi ở chi phí vay mượn với lãi suất 12%/ năm.

Giá trị ròng hiện tại (NPV) tìm được giúp cho nhà đầu tư trả lời câu hỏi “có nên đầu tư hay không đầu tư”. Nếu NPV tính được là bằng hoặc lớn hơn 0 thì đầu tư là có tính khả thi. Nếu NPV là nhỏ hơn 0, thì coi đầu tư là không có tính khả thi. Trong thí dụ trên, đầu tư là có khả năng chấp nhận được đối với nhà đầu tư.

### *b) Phương pháp suất lợi tức nội tại (IRR)*

Suất lợi tức nội tại (IRR) là tỷ lệ chiết khấu mà ở đó chiết khấu tất cả các thu nhập tương lai của một công trình bằng với chiết khấu tất cả các chi phí tương lai của công trình đó. Đây chính là tỷ lệ chiết khấu mà gây ra giá trị ròng hiện tại (NPV) bằng 0.

Một đầu tư có thể chấp nhận được nếu như IRR bằng hoặc lớn hơn suất lợi tức mong muốn. Qua IRR nhà đầu tư có thể biết chính xác lãi trên đầu tư của mình.

Sự tiếp cận đối với phương pháp này giống như sự tiếp cận đã làm trong ví dụ trên, nhưng tính toán thử nghiệm các tỷ lệ khác nhau cho đến khi tìm ra tỷ lệ đúng. Tiến trình lặp đi lặp lại các tính toán theo cách nếu dòng tiền chiết khấu NPV tính được lớn hơn 0, thì áp dụng tỷ lệ chiết khấu cao hơn; ngược lại, nếu NPV tính được là nhỏ hơn 0 thì áp dụng tỷ lệ chiết khấu nhỏ hơn.

*Ví dụ tính IRR* bao gồm đầy đủ các yếu tố như trong ví dụ tính NPV ở trên. Trong ví dụ đó NPV dương chỉ ra rằng đầu tư đang tạo ra tỷ lệ lãi lớn hơn 12%.

Tính toán thử ở một số tỷ lệ như sau:

+ Với tỷ lệ 17%

Năm	Chi tiết của các thu nhập và chi phí	Dòng tiền đi ra (chi phí) (USD)	Dòng tiền đi vào (thu nhập) (USD)	Giá trị hiện tại của 1 USD ở 17%	Dòng tiền chiết khấu	
					Dòng tiền đi ra (USD)	Dòng tiền đi vào (USD)
0	Giá mua	70.000		1,0	70.000	
1	Các công trình Giai đoạn 1	60.000		0,855	51.300	
2	Các công trình Giai đoạn 2	80.000		0,731	58.480	
	Tiền thuê giai đoạn 1		9.000	0,731		6.570
3	Tiền thuê giai đoạn 1		9.000	0,624		5.616
	Tiền thuê giai đoạn 2		10.000	0,624		6.240
4	Các công trình Giai đoạn 3	100.000		0,534	53.400	
	Tiền thuê giai đoạn 1		9.000	0,534		4.806
	Tiền thuê giai đoạn 2		10.000	0,534		5.340
5	Tiền thuê giai đoạn 1		9.000	0,456		4.104
	Tiền thuê giai đoạn 2		10.000	0,456		4.560
	Tiền thuê giai đoạn 3		14.000	0,456		6.384
6	Thu nhập bán tài sản		550.000	0,390		214.500
7	Thuế tăng vốn	69.000		0,333	22.977	
					<u>556.157</u>	<u>258.129</u>

$$NPV = 258.129 - 256.157$$

$$= \underline{1.972 \text{ USD}}$$

+ Với tỷ lệ 18%

Năm	Chi tiết của các thu nhập và chi phí	Dòng tiền đi ra (chi phí) (USD)	Dòng tiền đi vào (thu nhập) (USD)	Giá trị hiện tại của 1 USD ở 18%	Dòng tiền chiết khấu	
					Dòng tiền đi ra (USD)	Dòng tiền đi vào (USD)
0	Giá mua	70.000		1,0	70.000	
1	Các công trình					
	Giai đoạn 1	60.000		0,847	57.440	
2	Các công trình					
	Giai đoạn 2	80.000		0,718	57.440	
	Tiền thuê giai đoạn 1		9.000	0,718		6.462
3	Tiền thuê giai đoạn 1		9.000	0,609		5.481
	Tiền thuê giai đoạn 2		10.000	0,609		6.090
4	Các công trình					
	Giai đoạn 3	100.000		0,516	51.600	
	Tiền thuê giai đoạn 1		9.000	0,516		644
	Tiền thuê giai đoạn 2		10.000	0,516		5.160
5	Tiền thuê giai đoạn 1		9.000	0,437		3.933
	Tiền thuê giai đoạn 2		10.000	0,437		4.370
	Tiền thuê giai đoạn 3		14.000	0,437		6.118
6	Thu nhập bán tài sản		550.000	0,370		203.500
7	Thuế tăng vốn	69.000		0,314	21.666	
					251.526	245.758

$$NPV = 245.758 - 251.526$$

$$= \underline{-5.768 \text{ USD}}$$

Từ các tính toán thử nghiệm trên rõ ràng là công trình sẽ tạo ra một tỷ lệ lãi ở giữa 17% và 18% nhưng ở gần hơn với 17%. Ước tính sát sao hơn có thể xác định được chính xác tỷ lệ lãi hơn nữa bằng cách nội suy đơn giản.

Ở 17% NPV = 1.972 USD, ở 18% NPV = - 5.768 USD, trong vòng 7.740 USD (là số cộng giá trị tuyệt đối của 1.972 USD và - 5.768 USD).

Giả sử sự thay đổi là đều đặn, khi đó tỷ lệ chính xác tính được là:

$$17\% + \frac{1972}{7740} \text{ của } 1\% \text{ nghĩa là } 0,255\% = \underline{17,255\%}$$

Điều đó tất nhiên không phải là tuyệt đối chính xác, nhưng như vậy cũng đủ đảm bảo độ chính xác cho hầu hết các trường hợp. Có thể biểu diễn công thức cho cách nội suy như sau:

$$R \text{ nội suy} = i_1 + \left[ (i_2 - i_1) \cdot \frac{NPV(i_1)}{NPV(i_1) + NPV(i_2)} \right]$$

ở đây:  $i_1$  là tỷ lệ thấp hơn;

$i_2$  là tỷ lệ cao hơn

Trong ví dụ trên:

$$i = 17 + \left\{ 1 \cdot \frac{1.972}{7.740} \right\} = \underline{17,255\%}$$

### c) So sánh phương pháp NPV và phương pháp IRR

Như đã trình bày ở phần trên, phương pháp NPV so sánh các chi phí và thu nhập tương lai trên một chiết khấu diễn tả giá trị vốn khởi điểm, trong khi phương pháp IRR chỉ ra lãi thu nhập trên một đầu tư. Trong thí dụ ở phần trên sự áp dụng hai phương pháp với cùng một đầu tư chỉ ra rằng chúng cho kết quả giống nhau là

cùng kết luận đầu tư là đáng giá. Điều đó sẽ không phải luôn luôn xảy ra, đôi khi sẽ có trường hợp một phương pháp chỉ ra đầu tư đề nghị là có khả năng sinh lãi, trong khi phương pháp khác chỉ ra đầu tư sẽ bị thua lỗ. Hoặc là trong việc tìm cách đi đến quyết định đầu tư vào công trình A hoặc công trình B, thì phương pháp NPV chỉ ra đầu tư vào công trình A là có lợi, trong khi phương pháp IRR lại khuyên đầu tư vào công trình B. Lý do xảy ra sự trái ngược đó nằm trong sự lựa chọn tỷ lệ chiết khấu hoặc trong mô hình các chi phí và thu nhập.

Sự giải quyết mâu thuẫn đó có thể tìm thấy qua các tiêu chuẩn kiểm tra trong kỹ thuật dòng tiền chiết khấu (DCF), nó cung cấp các cách khác nhau để vượt qua vấn đề này. Theo quy tắc chung, phương pháp IRR được ưa thích bởi nhà thẩm định giá sử dụng DCF cho các phân tích chỉ ra mức lãi trên đầu tư, nó cho phép nhà thẩm định so sánh với thu nhập trên các đầu tư khác mà người ấy đã biết. Mặt khác, nhà thẩm định sẽ thích phương pháp NPV khi muốn so sánh giá trị của một đầu tư đề nghị với các đầu tư khác từ phương pháp đầu tư của thẩm định giá, và phương pháp NPV được liên kết chặt chẽ trong tiếp cận của chúng.

Nói chung cả hai phương pháp NPV và IRR được sử dụng khi cần lựa chọn quyết định đầu tư nào là tốt nhất trong số các phương án đầu tư. Trong trường hợp phát triển xí nghiệp, NPV giúp cho chủ đầu tư lựa chọn giữa các đề nghị kế hoạch phát triển khác nhau. Qua phân tích mỗi phương án đề nghị bởi DCF để chỉ ra NPV của mỗi đầu tư, nhà đầu tư có thể lựa chọn được phương án đầu tư tốt nhất.

Với trường hợp nhà đầu tư phải lựa chọn đầu tư trên các mô hình tiền cho thuê khác nhau, người ấy có khả năng tiến hành sự

so sánh giữa chúng bằng phân tích DCF để chỉ ra IRR của mỗi một đầu tư để lựa chọn đầu tư nào là có lợi nhất.

(iii) *Những mặt thuận lợi và hạn chế của phương pháp dòng tiền chiết khấu (DCF).*

DCF là một công cụ thẩm định giá đặc biệt hữu ích cho tài sản có dòng tiền không ổn định. Nhà thẩm định giá phải quyết định liệu phân tích DCF có phải là phương pháp thích hợp nhất, là phương pháp chủ yếu, hay chỉ là phương pháp để kiểm tra.

Trong thực tế DCF tỏ ra không thích hợp để áp dụng trong việc thẩm định giá với nhà máy có đầu tư không lớn, hoặc với thương mại hạn hẹp, và với các thẩm định tài chính hoặc cầm cố thông thường. Các thẩm định giá như vậy nên luôn luôn liên quan tới việc sử dụng chứng cứ bán thị trường có thể so sánh được.

Trong trường hợp khi sử dụng thẩm định giá DCF tạo ra một giá trị khác nhau quá lớn so với giá trị có được bởi chứng cứ bán thị trường, nhà thẩm định nên sử dụng phương pháp bổ sung phù hợp với đặc tính của tài sản. Độ tin tưởng vào kết luận cuối cùng của thẩm định giá DCF phụ thuộc vào giá trị và độ tin cậy của các giả thiết và các dự kiến đã sử dụng. Khi có sự khác nhau đáng kể giữa kết quả của các phương pháp thẩm định khác nhau, nhà thẩm định cần kiểm tra lại các giả thiết của DCF. Kết luận cuối cùng nên dựa vào kết quả từ việc cân nhắc hàng loạt giá trị hiện hành dựa trên sự so sánh và độ tin cậy của chứng cứ bán trực tiếp của thị trường.

Không nên đặt thành vấn đề coi DCF là phương pháp duy nhất có khả năng sử dụng đối với nhà thẩm định, mà thông thường nên thực hiện kiểm tra thẩm định giá DCF bằng các phương pháp

khác. Trong một số trường hợp thì có thể phương pháp thẩm định giá DCF là phương pháp duy nhất hợp lý và logic.

## **B. MỤC ĐÍCH CỦA THẨM ĐỊNH GIÁ**

Thẩm định giá máy móc thiết bị nhằm phục vụ cho những mục đích sau đây:

- Báo cáo tài chính;
- Bảo hiểm;
- Cầm cố tài sản;
- Lựa chọn phương án đầu tư.

## **I. THẨM ĐỊNH GIÁ MÁY MÓC THIẾT BỊ CHO MỤC ĐÍCH TÀI CHÍNH**

Trong công việc của mình, nhà thẩm định giá máy móc thiết bị sẽ được yêu cầu tiến hành những thẩm định giá cho “mục đích tài chính”. Thuật ngữ này bao trùm một loạt các yêu cầu lớn, cho hàng loạt mục đích như:

- Bảng cân đối tài sản của công ty.
- Các chức năng kế toán và kiểm toán (cả bên trong và bên ngoài).
- Vấn đề thị phần / mở rộng ra công cộng.
- Các tiến trình chuyển giao / sát nhập.
- Thế chấp di vay.
- Phục vụ cho việc đánh thuế, khiếu nại đòi giảm thuế.
- Quản lý và thanh lý tài sản.



- Mua hoặc bán.
- Thẩm tra chi phí mua có đúng với thực tế thị trường được chấp nhận cả ở trong nước và quốc tế không.
- Góp vốn của mỗi bên trong liên doanh.
- Cổ phần hoá các doanh nghiệp Nhà nước.

Những hoạt động thẩm định giá này được thực hiện sau khi nhận được chỉ dẫn từ những người như chủ ngân hàng, chủ đầu tư, nhà quản lý và thanh lý tài sản, luật sư, kế toán viên và các bên liên doanh. Bất kỳ một thẩm định giá máy móc thiết bị nào được thực hiện cho các mục đích tài chính sẽ phản ánh giá trị thị trường của máy móc thiết bị đó tại ngày thẩm định, dù mục đích của thẩm định là gì. Một điều vô cùng quan trọng đối với cả nhà thẩm định lẫn người hướng dẫn là phải làm rõ về các yêu cầu của thẩm định giá ngay từ đầu. Thông thường là sau khi nghe các yêu cầu của khách hàng, nhà thẩm định giá sẽ xác định loại thẩm định giá cần thiết.

Khi thẩm định giá cho mục đích xác định giá trị tài sản của doanh nghiệp, thẩm định viên cần thống kê đầy đủ các tài sản theo yêu cầu cần thẩm định giá có tại thời điểm thẩm định giá. Các tài sản đó phải thuộc quyền sở hữu của doanh nghiệp, có nghĩa là các tài sản hiện có được mua sắm hoặc lắp đặt ở doanh nghiệp có tại ngày thẩm định giá.

Sau đó tiến hành theo trình tự như sau:

- Phân loại các tài sản cần thẩm định giá theo khả năng sử dụng cụ thể của doanh nghiệp.
- Loại đang sử dụng.
- Loại dư thừa không cần dùng.

- Nêu cơ sở, nguyên tắc và phương pháp dùng để tính toán giá trị doanh nghiệp theo từng loại máy móc thiết bị.
- Có một bản danh mục chỉ rõ đặc tính kỹ thuật của máy móc thiết bị, vị trí lắp đặt tại xí nghiệp.
- Các khoản tính và các khoản không tính trong tổng giá trị doanh nghiệp.
- Nêu rõ các điểm còn hạn chế khi thẩm định giá.
- Nêu thời điểm thẩm định giá.
- Nêu rõ trách nhiệm của thẩm định viên.

Dưới đây là bản tóm tắt các phương pháp luận về thẩm định giá để xác định giá trị, chi phí trong từng trường hợp cụ thể:

Loại tài sản	Phương pháp luận thẩm định được sử dụng
Đối với tài sản trên thị trường đã được xác định và công nhận (tài sản không chuyên dụng). Ví dụ như: máy móc thiết bị thông thường, phương tiện đi lại, các tác phẩm nghệ thuật...	Giá trị thị trường đối với việc sử dụng hiện tại (giá mua trên thị trường hiện tại).
Đối với tài sản trên thị trường chưa được định hình và công nhận (tài sản chuyên dụng). Ví dụ như cơ sở hạ tầng, nhà xưởng, máy móc thiết bị chuyên dùng...	Chi phí thay thế khấu hao, chi phí tái tạo khấu hao.
Đối với tài sản có yêu cầu quá mức hoặc không được thay thế nếu có phát sinh (cung thấp hơn cầu hoặc tài sản khan hiếm).	Giá trị thị trường ở mức sử dụng tối đa nhất và có hiệu quả nhất (giá bán trên thị trường hiện tại).

Khi quyết định cơ sở để thẩm định giá máy móc thiết bị là giá trị thị trường cho việc sử dụng hiện tại, có nghĩa là giá trị thị trường của tài sản dựa trên cơ sở việc tiếp tục sử dụng tài sản, giả định rằng tài sản này có thể bán trong thị trường mở với sử dụng hiện tại (không tính đến sử dụng hiện tại có phải là cao nhất hay tốt nhất hay không), thì có thể sử dụng một trong ba phương pháp sau đây:

## 1. Phương pháp so sánh thị trường

Đối với máy móc thiết bị thông dụng và đang có giá bán trên thị trường, thì giá trị tài sản cần thẩm định được đánh giá thông qua so sánh với giá bán trên thị trường.

Những số liệu này có được qua việc trao đổi thông tin với các nhà sản xuất thông qua hệ thống thông tin liên lạc điện thoại, Fax, Email; từ các kho dữ liệu của cơ quan thẩm định giá; các ấn phẩm cung cấp thông tin về giá cả thị trường; qua việc trao đổi, thảo luận với đội ngũ cán bộ có trình độ cao hơn ở cơ sở; nghiên cứu xem xét các mức giá do đơn vị có tài sản yêu cầu thẩm định cung cấp, kết hợp với giá của các nhà sản xuất cung ứng máy móc thiết bị... Cần lưu ý khi sử dụng các tài liệu do cơ sở cung cấp phải loại trừ các trường hợp giảm giá ưu đãi, vì các điều kiện đó thường không được lặp lại vào thời điểm dự tính thay thế. Nếu tính cả yếu tố giảm giá sẽ dẫn tới việc đánh giá thấp giá trị tài sản, đặc biệt khi thẩm định giá đối với mục tiêu tài chính.

*Ví dụ:* Xác định giá trị thị trường đối với việc sử dụng hiện tại của loại ghế văn phòng sau:

Đặc tính	Ghế xoay văn phòng 5 năm tuổi
Nhà sản xuất	Formway
Thẻ loại	ZAF
Số sêri	78630

Theo thông tin bán hàng từ nhà cung cấp các đồ dùng văn phòng loại cũ, thì giá của loại ghế văn phòng trên từ 80 USD đến 100 USD một ghế. Chiếc ghế trên 5 năm tuổi và vẫn sử dụng tốt. Xác định giá thị trường trên thực tế đối với chiếc ghế là 90 USD.

## 2. Phương pháp chi phí thay thế khấu hao

Các loại máy móc thiết bị chuyên dụng ít khi được bán trên thị trường mở vì thế không thể đánh giá theo phương pháp so sánh thị trường. Để thẩm định giá máy móc thiết bị trong trường hợp này thường sử dụng phương pháp chi phí thay thế khấu hao.

Phương pháp này có liên quan đến việc xác định tổng chi phí thay thế hiện tại của tài sản, sau đó khấu hao nhằm phản ánh được vòng đời của tài sản, tuổi thọ của tài sản và dự tính giá trị còn lại của tài sản vào cuối vòng đời sử dụng tài sản. Kết quả sẽ cho chi phí thay thế hiện tại ròng.

Nhà thẩm định giá phải xác định xem tài sản hiện hành có đại diện cho khả năng thay thế tối ưu hay không, kể từ thời gian chế tạo chúng trong điều kiện đã xảy ra những thay đổi về chức năng và về kỹ thuật.

*Ví dụ:* Thẩm định giá một hệ thống làm lạnh sau đây để minh họa cho phương pháp thẩm định giá nói trên.

Yêu cầu thẩm định giá hệ thống làm lạnh điểm Movin.

Nhà sản xuất	Hãng DenSo.
Chủng loại	15 SF.
Công suất	1 pha; 1,6 Kw; 8,2 APM.
Số sêri	87 - 89 - Kh.

*+ Chi phí thay thế hiện tại ròng (GCRC).*

Nói chung khoản chi phí này được xác định qua tham khảo giá bán hiện hành của tài sản. Các khoản chi phí về vận chuyển, lắp đặt, thuế, tỷ giá...

Trường hợp vào thời điểm thẩm định, tài sản không còn được sản xuất nữa, hoặc đã có loại mới hơn xuất hiện thì cần phải có tỷ lệ điều chỉnh tăng hoặc giảm giá để phản ánh sự thay đổi về công nghệ.

Nhà sản xuất cho biết chi phí cung cấp và lắp đặt hệ thống làm lạnh điểm Movin nói trên là 12.000 USD.

*+ Đánh giá thời gian làm việc có hiệu quả của tài sản.*

Thời gian làm việc có hiệu quả của tài sản là khoảng thời gian ước lượng mà tài sản làm việc một cách bình thường. Thời gian làm việc có hiệu quả của tài sản sẽ chấm dứt khi chi phí hoạt động và bảo dưỡng vượt quá lợi nhuận thu được. Khi đánh giá thời gian làm việc có hiệu quả của tài sản cần quan tâm đến các yếu tố sau đây:

- Độ cũ, mới về các mặt chức năng, công nghệ, kỹ thuật, kinh tế... của tài sản.
- Việc sử dụng hiện hành và bảo dưỡng tài sản.
- Tài sản có được sử dụng đúng mục đích như thiết kế hay không.

Đối với hệ thống làm lạnh điểm Movin, thời gian làm việc có hiệu quả là 10 năm.

*+ Xác định giá trị còn lại.*

Giá trị còn lại của tài sản cần được xác định phục vụ cho tính khấu hao. Giá trị còn lại của tài sản phản ánh rằng tài sản đã cũ và không còn hoàn toàn kinh tế trong quá trình sử dụng hiện tại.

Tài sản có thể vẫn được dùng, mặc dù mang ít hiệu quả và lợi nhuận.

Những tài sản hiện nay không còn được chế tạo nữa, nhưng có thể vẫn có giá trị còn lại khi chúng được sử dụng trong quá trình sản xuất ra sản phẩm nào đấy. Ngoài ra cũng tồn tại những trường hợp do tài sản mang tính đặc biệt, chuyên dùng cao thì giá trị còn lại của chúng có thể âm so với chi phí thay thế và phá hủy chúng.

Đối với hệ thống máy làm lạnh Movin, vào cuối thời gian làm việc có hiệu quả, giá trị còn lại của hệ thống là 0 đô la. Sau 10 năm không thể bán hệ thống làm lạnh nói trên ở trên thị trường đồ cũ được nữa, vì vậy hệ thống này đã hết công suất sử dụng.

*Tính chi phí thay thế hiện tại ròng:*

Khấu hao liên quan đến tuổi thọ, thời gian tồn tại và giá trị còn lại của tài sản, nó thường được biểu hiện bằng tỷ lệ phần trăm (%). Có nhiều phương pháp tính khấu hao khác nhau, có ba phương pháp phổ biến nhất là:

- Phương pháp giá trị giảm dần.
- Phương pháp đường thẳng hay chi phí trực tiếp.
- Phương pháp sản lượng sản xuất.

Trong các báo cáo tài chính thì phương pháp đường thẳng là thông dụng nhất. Phương pháp này giả thiết rằng tỷ lệ khấu hao sẽ bằng nhau (không thay đổi) trong toàn bộ tuổi đời hữu ích của tài sản.

Trong ví dụ này sẽ sử dụng phương pháp đường thẳng để tính ra chi phí thay thế hiện tại ròng cho hệ thống làm lạnh điểm Movin.

Năm lắp đặt hệ thống	1995
Khấu hao	5 năm/ 10 năm tuổi thọ dự kiến.
Tỷ lệ khấu hao	0,5
Mức khấu hao	12.000 USD $\times$ 0,5 = 6.000 USD
Chi phí thay thế hiện tại rờng	<u>6.000 USD</u>

### 3. Phương pháp thu nhập

Phương pháp này dựa trên tính toán dòng tiền dự kiến thu về trong suốt thời gian tồn tại của tài sản, sau đó trừ đi một tỷ lệ thích hợp để tìm ra giá trị hiện tại rờng của tài sản.

Phương pháp này áp dụng rất phù hợp đối với những tài sản mang lại một khoản thu nhập đều đặn qua từng thời gian. Tuy nhiên trong thực tế, rất khó khăn trong việc xác định chính xác một tài sản cụ thể mang lại một khoản tiền là bao nhiêu trong từng thời gian. Vì vậy nó không được sử dụng phổ biến trong thẩm định giá trị tài sản cho mục đích tài chính.

### 4. Thẩm định giá trị máy móc thiết bị phục vụ cho việc thanh lý chuyển nhượng

Trường hợp này áp dụng đối với máy móc thiết bị đã được lắp đặt đang hoạt động bình thường và đang trong thời gian sử dụng kinh tế, khi có bằng chứng về sự suy giảm liên tục giá trị tài sản tới mức thấp hơn chi phí thay thế rờng hiện thời. Trường hợp này thường xảy ra đối với các máy móc thiết bị, dây chuyền sản xuất thuộc công nghệ lạc hậu so với mặt bằng chung, dẫn tới tỷ lệ tiêu hao nguyên nhiên vật liệu và điện năng lớn, làm cho chi phí sản xuất cao, nên doanh nghiệp càng sản xuất càng bị lỗ vốn; hoặc sản

phẩm của doanh nghiệp sản xuất ra không phù hợp với nhu cầu thị trường, do đó hàng hoá bị tồn đọng... Trong những trường hợp này khi cần thẩm định giá trị doanh nghiệp, các thẩm định viên đánh giá giá trị thu hồi được từ tài sản khi nhượng bán máy móc thiết bị chuyển mục đích sử dụng để thu hồi vốn.

Giá trị có thể thu hồi được tính bằng tổng giá trị có thể thu hồi được từ các loại máy móc thiết bị trong suốt thời gian sử dụng còn lại của tài sản và giá trị có thể thu hồi được của tài sản khi thanh lý.

Giá trị thanh lý được chia làm hai loại: thanh lý tại chỗ và thanh lý đã bị tháo dỡ.

- Giá trị thanh lý tại chỗ: là tổng số ước tính số tiền có thể thu hồi được từ tài sản thanh lý khi toàn bộ tài sản sẽ được bán nguyên vẹn trong phạm vi giới hạn thời gian hoàn thành việc bán.
- Giá trị thanh lý bị tháo dỡ: là tổng số tiền ước tính có thể thu hồi được đối với các tài sản được tháo gỡ khỏi vị trí nguyên thủy của chúng và được bán ở một vị trí khác. Khi đó xảy ra một số trường hợp sau:

Đối với loại tài sản là máy móc thiết bị còn sử dụng được: giá các loại máy móc thiết bị này được tính theo phương pháp chi phí thay thế khấu hao.

Đối với các bộ phận máy móc thiết bị còn có khả năng sửa chữa sử dụng lại vào mục đích khác, thường nó được xác định bằng giá các nguyên vật liệu cấu thành các chi tiết.

Đối với các loại máy móc thiết bị không còn khả năng sử dụng do đã hết tuổi đời kinh tế, hoặc bị hỏng hóc không có khả năng phục hồi lại được, thì được tính theo giá thu hồi phế liệu, tức là số



tiền có thể thu hồi được đối với máy móc thiết bị được bán theo dạng nguyên vật liệu dùng để chế biến lại.

Nói chung thẩm định giá trị tài sản nhằm mục đích thanh lý căn cứ vào giá trị thị trường của tài sản. Giá trị thị trường phụ thuộc vào phương thức đưa tài sản ra bán. Cách bán tài sản phổ biến nhất nên sử dụng là đưa máy móc thiết bị ra đấu thầu rộng rãi.

Khi thẩm định giá trị máy móc thiết bị nhằm thanh lý chuyên nhượng, có hai phương pháp được áp dụng phổ biến là:

- Phương pháp so sánh trực tiếp trên thị trường.
- Phương pháp chi phí thay thế khấu hao.

Hai phương pháp này đã được trình bày kỹ ở phần trên.

Giá trị phế thải thường được thể hiện bằng tỷ lệ phần trăm (%) so với chi phí thay thế mới tài sản tại thời điểm thanh lý.

*Ví dụ* : Nếu doanh nghiệp hiện có một cái máy có chi phí thay thế mới hiện nay là 100 triệu đồng. Doanh nghiệp nhận được 10 triệu đồng từ việc bán máy đó, giá trị phế thải áp dụng cho máy hiện có là 10%.

Giá trị phế thải có thể nhận biết được qua những cuộc thảo luận với lãnh đạo và các cán bộ kỹ thuật của doanh nghiệp, cùng với kinh nghiệm của người thẩm định giá.

## **5. Những khoản mục không thuộc thẩm định tài chính**

Những khoản mục sau hoàn toàn không thuộc thẩm định tài chính tài sản:

- Uy tín;
- Sản phẩm dở dang;

- Hàng trong kho và nguyên vật liệu sản xuất;
- Thuế hải quan đối với những tài sản nhập khẩu của công trình liên doanh với nước ngoài được miễn thuế nhập khẩu, trang thiết bị ban đầu cho công trình;
- Máy móc thiết bị di thuê hoặc nằm trong hợp đồng thuê;
- Giá trị hoặc chi phí liên quan đến phần mềm máy tính;
- Giá trị hoặc chi phí liên quan đến hành chính, dữ liệu và hồ sơ máy tính;
- Giá trị hoặc chi phí liên quan đến chi phí tham khảo, mẫu, hồ sơ phòng thí nghiệm;
- Giá trị giấy phép hoạt động liên doanh;
- Đồ đạc cá nhân của nhân viên nhập khẩu phục vụ cho nhu cầu cá nhân của người nước ngoài làm việc tại các doanh nghiệp.

Nhà thẩm định cần lưu ý đến những khoản mục không thuộc thẩm định tài chính này, bởi vì trên thực tế các doanh nghiệp trong báo cáo quyết toán thường phản ánh gộp các chi phí trên, và khi yêu cầu đánh giá thường đề nghị tính cả các chi phí này.

## **II. THẨM ĐỊNH GIÁ MÁY MÓC THIẾT BỊ CHO MỤC ĐÍCH BẢO HIỂM**

Các công ty kinh doanh muốn chắc chắn rằng số vốn đầu tư to lớn của họ được bảo vệ trong trường hợp có sự cố, do vậy các tài sản như tàu bè, hàng hoá, máy móc... cần phải được đánh giá cho mục đích bảo hiểm.

Thẩm định giá trị tài sản nhằm mục đích bảo hiểm sẽ phù hợp với các chính sách và điều kiện bảo hiểm và phụ thuộc vào:

- Giá trị khôi phục tài sản, hoặc
- Giá trị bồi thường.

Có thể tham khảo định nghĩa của Hội đồng bảo hiểm Ôxtrâyliya về hai loại giá trị trên như sau:

- Giá trị khôi phục của tài sản là chi phí cần thiết để thay thế, sửa chữa hoặc tái xây dựng lại, nhằm đưa tài sản trở lại những điều kiện tương tự như tình trạng trước đó của tài sản, nhưng không được tốt hơn hay rộng hơn những điều kiện của tài sản khi còn mới.

- Giá trị bồi thường của tài sản là chi phí cần thiết để thay thế, sửa chữa hoặc tái xây dựng lại tài sản, nhằm đưa tài sản trở lại những điều kiện tương tự như tình trạng trước đó của tài sản, nhưng không được tốt hơn hay rộng hơn những điều kiện của tài sản tại thời điểm mà tổn thất xảy ra, có xem xét đến tuổi đời, điều kiện bảo trì và thời gian hữu ích của tài sản đó.

#### *Một số khái niệm bảo hiểm*

Có một số khái niệm liên quan đến thẩm định giá trị bảo hiểm cần phải được hiểu như sau:

+ Trung bình hoặc dưới mức bảo hiểm.

Tài sản cần bảo hiểm giá trị toàn bộ của nó trong suốt thời gian bảo hiểm, thông thường là 12 tháng. Nếu các tài sản yêu cầu bảo hiểm ít hơn 85% (tỷ lệ này có thể biến đổi) giá trị thực tế của tài sản đó tại thời điểm bắt đầu hợp đồng bảo hiểm, thì sẽ chỉ có một phần giá trị của tài sản sẽ được trả cho chủ tài sản khi rủi ro xảy ra.

#### + Phục hồi.

Đối với những thiệt hại: Phục hồi là việc sửa chữa và khôi phục những phần hư hỏng của tài sản nhằm đưa tài sản trở lại những điều kiện tương tự trước đó, nhưng không được tốt hơn điều kiện khi tài sản còn mới nguyên.

Nâng cấp là một vấn đề nảy sinh khi có một thiết bị rất cũ và nếu thiết bị này được thay thế bằng thiết bị mới hơn, có công suất và sản lượng cao hơn, chi phí sản xuất thấp hơn. Thẩm định viên cần đánh giá chi phí thay thế giả thiết của tài sản bị hư hỏng dựa trên những thông tin mà anh ta có sẵn.

#### + Hư hỏng một bộ phận.

Có thể phải thay thế một vài chi tiết máy móc cũ bằng các chi tiết mới mà công suất và sản lượng của toàn bộ cỗ máy móc vẫn tương đương như trước khi thay thế. Thẩm định viên cần xác định trong trường hợp nào là hư hỏng bộ phận. Nếu có thị trường hàng cũ thì bảo hiểm theo giá trị bồi thường sẽ phù hợp hơn.

#### + Phá vỡ và vận chuyển các chi tiết rời.

Thẩm định giá trị máy móc thiết bị cho mục đích bảo hiểm còn phải tính đến chi phí bỏ ra cho phá dỡ và vận chuyển các chi tiết rời ra. Các chi phí này là một phần của tổng số lỗ và không được bỏ qua.

#### + Hiệu chỉnh.

Hiệu chỉnh nhằm đảm bảo các số liệu thẩm định phù hợp với điều kiện của thời hạn bảo hiểm có tính tới các chi phí đang phát sinh.

Có 3 loại thẩm định giá bảo hiểm chính, đó là:

## 1. Bảo hiểm bồi thường thiệt hại

Loại này tương đương với chi phí thay thế tài sản hiện có bằng một tài sản có đặc tính tương tự về tuổi thọ, công suất, điều kiện và tuổi thọ kinh tế còn lại. Để thẩm định giá cho mục đích này, nói chung các nhà thẩm định chọn một trong hai phương pháp, và thông thường là sử dụng hỗn hợp cả hai phương pháp sau:

- Chi phí mới phục hồi khấu hao.
- Chi phí mua ở thị trường một tài sản có độ tuổi và các điều kiện tương tự, cộng với tất cả các khoản chi phí vận chuyển, lắp đặt và vận hành, và mọi khoản thuế áp dụng trong nước.

Khi thẩm định giá cần phân ra một số trường hợp sau:

+ Đối với các máy móc thiết bị ít chịu tác động của hao mòn vô hình như ô tô tải, máy biến thế, máy thiết bị khai thác hầm lò, máy kéo... khi thẩm định giá sử dụng phương pháp chi phí mới phục hồi khấu hao.

Nội dung của phương pháp này là lấy giá của tài sản máy móc thiết bị mới đang có giá bán trên thị trường (cùng tên, sêri chế tạo, nước sản xuất, đặc tính kinh tế kỹ thuật), xem xét chi tiết cụ thể tình trạng máy móc thiết bị cần thẩm định giá của người mua bảo hiểm để xác định mức độ chênh lệch so với máy móc thiết bị mới, từ đó đưa ra cách tính toán giá cụ thể.

Mức độ khấu hao thì tùy thuộc vào tuổi đời kinh tế đã được xác định của tài sản để sử dụng những tỷ lệ khấu hao khác nhau. Cần lưu ý đến đặc điểm kỹ thuật, chất liệu chế tạo của từng loại máy

móc thiết bị, môi trường hoạt động của máy móc thiết bị, khả năng thay thế chúng trên thị trường, chúng có chịu tác động mạnh của tốc độ thay đổi nhanh chóng của khoa học kỹ thuật dẫn tới trở nên lạc hậu hay không mà tuổi đời kinh tế của mỗi loại máy móc thiết bị được đánh giá khác nhau, và tỷ lệ khấu hao cũng rất khác nhau.

Để có được các thông tin giúp cho việc đánh giá đúng tuổi đời kinh tế của các máy móc thiết bị, các nhà thẩm định phải thường xuyên cập nhật các thông tin, thông báo về phát minh cải tiến của các ngành khoa học, từ đó mà đưa ra những đánh giá có sức thuyết phục về tuổi đời kinh tế của từng loại máy móc thiết bị cụ thể.

Ở nước ta, Ủy ban khoa học kỹ thuật Nhà nước năm 1990 (nay là Bộ Khoa học Công nghệ) đã đưa ra tỷ lệ khấu hao cho các nhóm máy móc thiết bị được sử dụng trong các xí nghiệp công nghiệp. Các tỷ lệ này tuy mới phản ánh đặc trưng của các nhóm máy, chưa nêu tỉ mỉ các yếu tố kinh tế, kỹ thuật tác động đến tuổi đời kinh tế của từng loại máy cụ thể, song đây là tài liệu hết sức cần thiết, làm cơ sở cho các nhà thẩm định giá tiến hành công tác thẩm định giá máy móc thiết bị ở Việt Nam.

+ Đối với máy móc thiết bị chịu tác động lớn của hao mòn vô hình như máy móc thiết bị điện tử, y tế, phát thanh truyền hình... thì cần tìm kiếm giá bán của tài sản tương tự hiện có bán trên thị trường để áp dụng phương pháp so sánh trực tiếp.

+ Đối với các loại máy móc thiết bị được chế tạo đơn chiếc theo đơn đặt hàng, và các trang bị theo đặc thù riêng của từng ngành như: tàu nghiên cứu biển, tàu chở dầu, tàu địa chính dùng để nghiên cứu thêm lục địa... khi thẩm định giá với mục đích bảo hiểm thì áp dụng phương pháp chi phí mới phục hồi khấu hao.

Có thể nói một cách ngắn gọn hơn là: mục đích của bảo hiểm bồi thường là hoàn trả tài sản được cam kết bảo hiểm về điều kiện tương tự như nó vốn có trước khi khiếu nại về bảo hiểm xảy ra. Để xác định giá trị bồi thường, trong trường hợp có tồn tại thị trường mua bán tài sản đó, thì cách hay nhất là căn cứ vào trị giá của tài sản đó trên thị trường cũ cộng thêm với khoản chi phí vận chuyển và lắp đặt. Trường hợp tài sản mang tính chuyên dùng cao, không có thị trường mua bán tài sản đó, khi xác định giá trị bồi thường thì căn cứ vào chi phí khôi phục của tài sản, sau đó trừ đi một tỷ lệ theo độ cũ của tài sản, đó là cách phù hợp nhất. Phương pháp khấu hao trực tiếp được chấp nhận sử dụng trong trường hợp này.

*Ví dụ:* Xác định giá trị bảo hiểm của chiếc ghế xoay văn phòng 5 năm tuổi, thể loại 2AF, số sêri 78630, của nhà sản xuất Formway.

Nếu tính giá trị khôi phục, chúng ta có thông tin về giá mua một chiếc ghế văn phòng mới cùng kiểu dáng, chất lượng với giá bán lẻ là 150 USD/ chiếc. Trên thị trường hàng cũ cho thấy giá chiếc ghế tương ứng với chiếc ghế bảo hiểm là 90 USD. Vậy giá trị thị trường của chiếc ghế được bảo hiểm xác định là 90 USD.

## **2. Sự phục hồi với bảo hiểm mới**

Loại bảo hiểm này tương đương với việc thay thế tài sản hiện có bằng một tài sản hoàn toàn mới với cùng một nhà sản xuất, công suất và kích cỡ, cộng với khoản chi phí vận chuyển, lắp đặt và vận hành, và mọi khoản thuế theo quy định tại ngày thẩm định giá. Giá máy móc thiết bị mới được lấy từ giá bán của các nhà cung cấp hoặc cơ sở dữ liệu của nhà thẩm định giá.

Trường hợp này thường áp dụng khi có một hoặc một số máy móc thiết bị trong dây chuyền sản xuất bị sự cố, hỏng hóc không thể khắc phục được cần thiết phải thay thế bằng máy móc thiết bị mới.

### **3. Thay thế chức năng**

Loại bảo hiểm này là ước tính chi phí thay thế một nhóm hoặc tất cả tài sản trong một dây chuyền sản xuất để thực hiện các nhiệm vụ tương tự theo thiết kế hiện đại tối ưu, nhưng với tổng công suất không lớn hơn những thứ hiện đang có. Nó phản ánh những thay đổi quan trọng trong công nghệ, như thay các máy móc thiết bị có năng suất thấp bằng các máy móc thiết bị có năng suất cao hơn. Ví dụ, trong trường hợp thay thế 5 máy mới có thể thực hiện công việc của 10 máy hiện có, nhưng đó là những máy cũ.

Bảo hiểm bồi thường thiệt hại là hình thức bảo hiểm cổ nhất trên thế giới, còn bảo hiểm thay thế chức năng là hình thức mới nhất. Nhưng nói chung cơ sở dễ nhất của thẩm định giá bảo hiểm là phục hồi mới, vì nó không bao hàm những quyết định mang tính phán quyết như hai cơ sở kia. Sự phục hồi với bảo hiểm mới cũng là cơ sở của bảo hiểm được ưa chuộng nhất ở nhiều nước trên thế giới. Tuy nhiên trong các ngành công nghiệp như dệt may, chế biến bánh kẹo, rượu bia, các nhà thẩm định vẫn sử dụng phương pháp thay thế chức năng để tính toán.

## **III. THẨM ĐỊNH GIÁ MÁY MÓC THIẾT BỊ CHO MỤC ĐÍCH CẦM CỐ**

### **1. Tính chất của một cầm cố**

Một cầm cố của tài sản là giao dịch giữa một bên là người phải cầm cố - giao quyền lợi của mình cho một bên khác - người nhận đồ thế chấp, như là một vật đảm bảo cho món vay nợ.



Giao dịch bị tác động bởi các điều khoản ghi trong văn bản cầm cố, trong đó người phải cầm cố thường thoả thuận trả lãi trên món vay nợ ở tỷ lệ phần trăm đã cho. Trong một số trường hợp văn bản cầm cố quy định cho thanh toán theo định kỳ vốn và lãi.

Người phải cầm cố giữ quyền thu hồi lại tài sản của mình, xoá nợ tạo ra bởi văn bản cầm cố bằng cách trả lại số tiền vay nợ cho người nhận đồ thế chấp, gọi là “tài sản ròng sau khi trả nợ”.

Các trường hợp không có văn bản cầm cố nhưng vẫn được coi là “có giá trị pháp lý” khi:

- Có thoả thuận bằng văn bản ghi nhận món vay nợ, và hứa hẹn thực hiện theo đúng pháp luật cầm cố khi có yêu cầu, và
- Có thoả thuận bằng miệng đồng thời với việc chuyển cho người cho vay cầm cố các văn bản chứng nhận thẩm quyền về tài sản cho người nhận cầm cố.

Theo quy tắc chung, cầm cố là một loại đầu tư có sự đảm bảo hợp lý và một tỷ lệ lãi đúng mức. Trong trường hợp người phải cầm cố không trả được lãi hoặc không còn khả năng để trả lại món vay nợ, người nhận cầm cố phải tiến hành các bước cần thiết để bảo vệ an toàn cho mình.

## **2. An toàn của người nhận cầm cố**

An toàn của người nhận cầm cố đối với số tiền người đó cho vay phụ thuộc chủ yếu vào tài sản thế chấp mà có thể bán khi cần thiết ở bất kỳ thời điểm nào. An toàn của người đó trên việc nhận tiền lãi trên món cho vay nợ ở tỷ lệ thoả thuận phụ thuộc vào thu nhập thực của tài sản có khả năng tạo ra.

Thông thường người phải cầm cố nhận được số tiền cầm cố bằng  $\frac{2}{3}$  ước tính giá trị thị trường thực của tài sản, như vậy người nhận cầm cố giữ lại giới hạn an toàn là  $\frac{1}{3}$ . Trong trường hợp tài sản có khả năng rủi ro giảm giá trị cầm cố trong tương lai, số tiền nhận trước chỉ là  $\frac{3}{5}$ . Trong tất cả các trường hợp, người nhận cầm cố với sự giúp đỡ của nhà thẩm định giá, nên xem xét không chỉ giá trị của tài sản liên quan đến vay nợ đề nghị, mà còn phải xem xét thu nhập thực từ tài sản có đủ để trả lãi ở tỷ lệ đã thoả thuận hay không.

Nếu người phải cầm cố không trả được lãi, tuân theo các thoả ước của văn bản cầm cố phù hợp với pháp lý, người nhận cầm cố có quyền tiến hành các biện pháp sau:

a) Dưới một số điều kiện của pháp luật, người nhận cầm cố có thể bán tài sản cầm cố, và sử dụng các thu nhập đó để trả món vay nợ và bất kỳ lãi chưa trả nào cùng với các chi phí bán tài sản. Số tiền còn dư thừa được trả lại cho người phải cầm cố.

b) Người nhận cầm cố có thể nộp đơn tới toà án xin cho lệnh tịch thu tài sản để thế nợ, hiệu lực của lệnh chỉ kết thúc khi người phải cầm cố trả được món nợ.

c) Người nhận cầm cố có thể bất cứ lúc nào tiến hành chiếm hữu các thu nhập từ tài sản, sau khi đã trả hết các chi phí cần thiết, có thể sử dụng phần còn lại để trả lãi trên vay nợ cầm cố, bao gồm bất kỳ số lãi chưa trả nào. Số tiền còn dư thừa có thể được dùng để làm giảm số tiền nợ cầm cố, hoặc trả lại cho người phải cầm cố.

d) Dưới một số điều kiện giống như phần (a) người nhận cầm cố có quyền chỉ định một người để tiếp nhận thu nhập từ tài sản bị

cầm cố, và sử dụng nó cho các mục đích như trong (c), bao gồm cả hoa hồng trả cho người làm việc thu nhận.

Rõ ràng rằng các biện pháp đó chỉ có tác dụng đầy đủ khi trong các trường hợp (a) và (b) giá trị thị trường của tài sản vượt quá số lượng cho vay cầm cố; hoặc trong các trường hợp (c) và (d) thu nhập thực của tài sản sau khi trừ đi tất cả các chi phí, là đủ để trả lãi hàng năm trên vay nợ bao gồm cả các nợ còn khất lại.

Mặc dầu tài sản là đảm bảo chủ yếu cho người nhận cầm cố, thường trong văn bản cầm cố có thoả ước cá nhân, yêu cầu có sự bảo lãnh của bên thứ ba. Vì vậy, cộng thêm với các biện pháp đã nói trên, có thêm biện pháp hành động theo thoả ước.

Đặc tính và vị trí của người đi vay cầm cố và người bảo lãnh cho người đi vay (nếu có) là các vấn đề quan trọng cần phải xem xét đối với người nhận cầm cố. Cả hai là vật đảm bảo thêm cho món nợ cũng như cho việc trả đều đặn lãi khi đến hạn.

### **3. Thẩm định giá cho mục đích cầm cố**

Trong việc thẩm định giá cho các mục đích cầm cố, ngoài các nguyên tắc thông thường của thẩm định giá được áp dụng, nhà thẩm định còn phải chú ý tới vị trí của người nhận cầm cố trong mối liên hệ đối với tài sản, và các biện pháp có khả năng áp dụng đối với người nhận cầm cố trong trường hợp người phải cầm cố thất bại.

Người thẩm định phải luôn nghĩ đến việc có thể phải bán tài sản đảm bảo cho vay nợ trong tương lai, nếu giá bán là không đủ để thanh toán số tiền vay nợ, các khoản lãi chưa trả và chi phí, thì người nhận cầm cố sẽ bị thua lỗ.

Trong khi giá trị thị trường là cơ sở cho thẩm định giá, nhà thẩm định phải xem xét không chỉ là giá trị thị trường hiện tại, mà còn phải xem xét liệu giá trị đó có khả năng được duy trì trong tương lai, và tài sản có sẵn sàng bán trong cuộc bán tài sản bất buộc hay không.

Khi nghiên cứu các tài sản dùng để thế chấp của doanh nghiệp, nhà thẩm định giá cần phân biệt một số trường hợp sau:

a) Doanh nghiệp sử dụng tài sản đầu tư làm vật thế chấp.

Trong trường hợp này các thẩm định viên cần nêu rõ tổng giá trị của các tài sản của doanh nghiệp trong đó có tài sản đưa thế chấp, và phân tích tầm quan trọng cũng như ảnh hưởng của các tài sản đưa thế chấp đối với tổng thu nhập chung của doanh nghiệp, nêu tỷ suất hoàn vốn nội bộ và xem xét các yếu tố này có ảnh hưởng tới việc hoàn trả vốn vay hay không.

b) Vật thế chấp là các tài sản đang sử dụng.

Đối với các tài sản này khi thẩm định sẽ đánh giá trên cơ sở còn để trống quyền sở hữu, và đánh giá trên cơ sở coi tài sản này được sử dụng cao nhất và tốt nhất.

Khi doanh nghiệp vay vốn không có khả năng trả, các tổ chức cho vay sẽ thay đổi quyền sở hữu đối với các tài sản đó. Khi thẩm định giá các tài sản này, các nhà thẩm định phải so sánh trên cơ sở giá trị thị trường để đánh giá giá trị của chúng.

c) Trường hợp doanh nghiệp dùng các tài sản chuyên dùng làm vật thế chấp, do các tài sản này có khả năng thị trường rất hạn chế, và nó chỉ nhận được giá trị khi là một bộ phận của doanh nghiệp. Do vậy, nếu tách riêng thì các tài sản này không thể dùng làm các vật thế chấp để vay. Trường hợp đặc biệt nếu phải sử dụng làm vật thế chấp, thì các tài sản này phải được thế chấp cùng với

các vật thể chấp khác để tạo thành dây chuyền sản xuất, hoặc một cụm tài sản của doanh nghiệp có công dụng và có giá bán trên thị trường, trên cơ sở giả định rằng các tài sản này để trống quyền sở hữu. Trong trường hợp này thường sử dụng phương pháp chi phí khấu hao để đánh giá giá trị của tài sản chuyên dụng.

Nhà thẩm định giá phải xem xét bất kỳ yếu tố nào như hành động của các cấp chính quyền dưới các chính sách hoặc đạo luật, mà có thể tác động không thuận lợi đến giá trị của tài sản trong tương lai.

Nhà thẩm định cũng phải đặt câu hỏi để tìm hiểu liệu thị trường có bị ảnh hưởng bởi điều kiện quốc gia hoặc quốc tế nào đấy, mà nhất thời có thể gây ra sự bùng nổ giá nhân tạo. Bất kỳ chi phí vốn nào có thể có trên tài sản, như là các hư hỏng tích tụ phải được tính cho sự giảm giá.

Thu nhập thực từ tài sản phải được tính toán với sự cẩn thận nhất, vì nó không chỉ là cơ sở thích hợp cho việc định giá trị, mà còn đảm bảo rằng nó đủ để thanh toán cho lãi trên vay nợ để nghị.

Trong trường hợp kinh doanh tài sản, uy tín nên loại trừ khỏi thẩm định giá. Nhà thẩm định cũng nên loại trừ bất cứ cái gì mà người phải cầm cố có thể dễ dàng bán đi hoặc di chuyển đi nơi khác, thí dụ như đồ gỗ, trừ khi có việc đảm bảo đủ an toàn rằng việc đó không thể xảy ra.

Thông tin đôi khi nhận được như giá trả cho tài sản người phải cầm cố, thường là không thể tin cậy. Một giá cao quá mức có thể đã được trả vì một lý do đặc biệt, hoặc là các giá thị trường có thể đã thay đổi.

Cùng với việc xác định giá trị tài sản, nhà thẩm định giá có thể được yêu cầu đưa ra những lời khuyên như là tính chất của thanh toán để đảm bảo an toàn, và tổng số tiền nhận trước được coi là hợp lý.

Có khả năng một tài sản có thể đem cầm cố ở nhiều nơi, quy định chung là người nhận cầm cố thứ hai hoặc tiếp theo nữa, mỗi khi có khiếu nại về tài sản, theo trật tự thông thường họ chỉ được giải quyết sau khi khiếu nại của người nhận cầm cố thứ nhất đã được giải quyết.

Rõ ràng rằng có ít đảm bảo hơn cho những người nhận cầm cố tiếp theo người thứ nhất. Trong trường hợp này cần phải tính toán cẩn thận để đảm bảo rằng tổng số tiền cho vay trước, bao gồm của cả người nhận cầm cố thứ nhất, không vượt quá số tiền cho vay hợp lý trên sự đảm bảo của tài sản - thông thường bằng 2/3 giá trị thị trường đúng của nó.

Đối với báo cáo thẩm định giá cho mục đích cầm cố cần đạt những mục tiêu chủ yếu sau đây:

- Cung cấp cho khách hàng giá trị thị trường của tài sản cầm cố ở ngày thẩm định giá.
- Nêu rõ mục đích yêu cầu các chỉ dẫn cho việc thẩm định.
- Cung cấp lời khuyên đối với người cho vay trong việc đánh giá rủi ro bao gồm các điều khoản vay nợ, đánh giá phần trăm giá trị tối đa cho việc nhận vốn vay nợ trước, điều khoản trả lại món nợ chính, và tỷ lệ lãi.

#### **IV. THẨM ĐỊNH GIÁ MÁY MÓC THIẾT BỊ CHO MỤC ĐÍCH TÍNH THUẾ**

##### **1. Ý nghĩa của việc thẩm định giá để tính thuế**

Cơ sở kinh tế để tính thuế phải mang tính khách quan ở cả hai khía cạnh về chất lượng và số lượng. Thẩm định giá để tính thuế có

nghĩa là đồng thời tiến hành quản lý thuế quan thẩm định giá tài sản. Ý nghĩa quan trọng của hệ thống thẩm định giá để tính thuế được minh chứng và công nhận ở nhiều quốc gia vì những nguyên nhân sau:

*Một là*, hệ thống này sẽ thúc đẩy chính sách quản lý bằng pháp luật trên toàn quốc.

Đánh thuế theo luật định là một trong những điểm chính trong quản lý Nhà nước theo pháp luật. Điều này có nghĩa các tổ chức thẩm định giá và các thẩm định viên phải tuân thủ theo pháp luật và theo những quy định trong thẩm định giá tài sản, tiến hành thẩm định giá một cách độc lập và đảm bảo sự khách quan và công bằng của kết quả thẩm định giá. Trong cơ chế quản lý thuế hiện nay, giá để tính thuế không được xác định trực tiếp qua giao dịch trên thị trường do lên xuống của giá cả dễ dàng tác động đến giá trị của các đối tượng cụ thể để tính thuế. Vì vậy, để tính thuế theo pháp luật thì cần phải xây dựng một hệ thống thẩm định giá làm cơ sở tính thuế. Ngoài ra, hệ thống này sẽ làm giảm đi những tranh chấp pháp lý nảy sinh do nhận thức khác nhau về thu và nộp thuế, làm hài hoà mối quan hệ giữa những người thu thuế và những người nộp thuế.

*Hai là*, hệ thống này hỗ trợ để tính thuế công bằng và hợp lý.

Tính thuế công bằng là một trong những điểm cơ bản của cạnh tranh công bằng trong nền kinh tế thị trường. Vì vậy, nếu giá tính thuế không thể xác định trực tiếp được trong quá trình giao dịch trực tiếp trên thị trường thì chúng ta phải thẩm định giá để tính thuế một cách độc lập, khách quan và công bằng. Đây là phương pháp duy nhất chúng ta có thể đảm bảo sự công bằng trong việc

đóng thuế. Chỉ có thông qua việc thẩm định giá như vậy để xác định giá trị tính thuế bắt buộc thì chúng ta mới nhận biết được sự phân bổ đồng đều để có thể giảm thuế quá cao (tăng thêm gánh nặng cho người đóng thuế), hoặc có thể tránh được tình trạng trốn thuế (có thể dẫn đến việc giảm nguồn thu tài chính quốc gia).

*Ba là*, việc xây dựng một hệ thống thẩm định giá làm cơ sở tính thuế là việc làm cần thiết và hữu ích, nó góp phần mở rộng phạm vi thẩm định giá tài sản và tăng cường việc quản lý thẩm định giá tài sản.

Ngoài những đặc tính chung của thẩm định giá tài sản thì thẩm định giá để tính thuế cũng có những đặc điểm riêng biệt. Vì vậy, thẩm định giá tài sản phải có sự khảo sát và nghiên cứu sâu rộng, thiết lập các tiêu chí và phương pháp chuyên dùng cho thẩm định giá tài sản tính thuế, xây dựng thẩm định giá tính thuế như là một bộ phận của hệ thống thẩm định giá tài sản và do đó sẽ nâng cao được chất lượng thẩm định giá, sẽ mở rộng hơn nữa phạm vi hoạt động thẩm định giá, tăng cường quản lý thẩm định giá tài sản.

## **2. Những đặc điểm và phạm vi của thẩm định giá để tính thuế**

Thẩm định giá để tính thuế là một loại hình hoạt động đặc biệt, phối hợp giữa tính thuế với thẩm định giá tài sản. Vì vậy, ngoài những đặc điểm của thẩm định giá thông thường thì thẩm định giá tính thuế có những điểm nổi bật và phạm vi hoạt động riêng.



Những đặc điểm nổi bật của thẩm định giá để tính thuế:

**a) Thẩm định giá được tiến hành nhằm mục đích thu thuế và đóng thuế**

Thẩm định giá tính thuế có những điểm cơ bản khác với thẩm định giá thông thường.

*Trước hết*, kết quả thẩm định giá tính thuế không sử dụng trong giao dịch trực tiếp (ví dụ sau khi công nhận kết quả thẩm định giá tính thuế thì tài sản không có sự chuyển giao hoặc thay đổi quyền sở hữu), kết quả thẩm định giá được coi như là căn cứ để xác định việc thu và đóng thuế. Mặc dù việc thu và đóng một số thuế diễn ra trong mỗi liên hệ giao dịch nhưng thẩm định giá để tính thuế không ảnh hưởng trực tiếp đến việc chuyển giao quyền sở hữu.

*Thứ hai*, luật và các quy định làm căn cứ cho việc thẩm định giá tính thuế rất khác so với luật và các quy định của thẩm định giá thông thường và còn căn cứ vào các quy định về thuế có liên quan để có sự kết hợp giữa thẩm định giá với hệ thống tài chính tương ứng.

*Thứ ba*, thẩm định giá không chỉ làm cơ sở để tính thuế mà còn làm cơ sở để xác định mức thuế. Như vậy, thẩm định giá không chỉ sử dụng cho thu và nộp thuế theo giá trị mà còn được sử dụng cho thu và nộp thuế theo mức thuế được xác định. Thẩm định giá tài sản thông thường, thường tính theo giá trị và ít khi tính theo mức thuế xác định.

***b) Trong một đối tượng thẩm định giá tồn tại hai đại diện thẩm định giá, đó là của bên thu thuế và bên đóng thuế***

Tất cả các kết quả thẩm định giá để tính thuế đều có mối quan hệ trực tiếp với người thu thuế và người nộp thuế. Khi bên thu thuế thẩm định giá để tính thuế thì bên đóng thuế thường thận trọng, cảnh giác, đặc biệt là khi cảm thấy kết quả thẩm định gây tổn hại đến lợi ích của mình. Vì quyền lợi của mình, bên đóng thuế sẽ uỷ quyền cho một thẩm định viên khác (không đại diện cho bên thu thuế) thẩm định lại cơ sở tính thuế, hoặc thậm chí còn thông qua các thủ tục pháp lý để giải quyết công việc với bên thu thuế. Do đó, trong mỗi trường hợp thẩm định giá để tính thuế thì có một bên thẩm định giá đại diện cho bên thu thuế và bên kia đại diện cho bên đóng thuế. Đại diện cho bên thu thuế nhìn chung là chính thức, còn đại diện cho bên đóng thuế chủ yếu là không chính thức. Tuy nhiên, ở một số nước cũng có trường hợp đại diện thẩm định giá cho cả hai bên đều không chính thức. Do quyền lợi của thẩm định viên đại diện cho bên đóng thuế gắn liền với quyền lợi của người đóng thuế, nên sau khi hoàn tất công việc thẩm định giá để tính thuế, thì thẩm định viên này thường có ý định tham gia vào quá trình tố tụng và chia thu nhập thu được sau khi thắng kiện.

***c) Sự đa dạng và phức tạp của đối tượng thẩm định giá***

Trên thực tế, sự đa dạng của đối tượng thẩm định giá được thể hiện trong các mục tiêu đánh giá có thể mang tính vật chất và phi vật chất. Những hàng hoá mang tính vật chất bao gồm tài sản (bất động sản, động sản); những hàng hoá mang tính phi vật chất gồm lợi nhuận và các dạng phi vật chất khác như chi tiêu tài chính và việc bù trừ chi phí, chi tiêu. Sự phức tạp được thể hiện trong các phạm vi khác nhau của cơ sở tính thuế đối với các loại thuế khác nhau, các dạng khác nhau do sự khác nhau của các thông số tính thuế đối với cùng một loại thuế.

Phạm vi thẩm định giá để tính thuế như sau:

- Thẩm định giá để tính thuế tài sản.

Phạm vi của cơ sở tính thuế tài sản gồm bất động sản, động sản hữu hình và vô hình. Cơ sở tính thuế bao gồm các cơ sở tính thuế tài sản, thuế thừa kế và quà tặng, thuế canh tác và thuế nhà ở... Các cơ sở này đóng vai trò quan trọng trong việc thẩm định giá để tính thuế.

- Thẩm định giá để tính thuế thu nhập.

Thuế thu nhập căn cứ vào thu nhập trong sản xuất, giao dịch kinh doanh, thu nhập cá nhân và lợi nhuận vốn. Ở nước ta, hầu hết các loại thuế được đề cập ở trên đều có thể được tính bằng phương pháp kế toán tổng hợp. Thực tế hiện nay còn nhiều doanh nghiệp phải gánh nhiều thua lỗ và một số lượng đáng kể các doanh nghiệp không có lãi; do đó, việc thẩm định giá để tính thuế thu nhập của doanh nghiệp nói chung chưa phổ biến. Tuy nhiên, khi nền kinh tế phát triển, thu nhập đầu người tăng, trình độ quản lý được nâng cao, sự giao dịch giữa các công ty chứng khoán ngày càng tăng thì hoạt động thẩm định giá làm cơ sở tính các loại thuế trên sẽ càng tăng.

- Thẩm định giá để tính thuế lưu thông.

Thuế lưu thông là đánh thuế trên số lượng mặt hàng lưu thông trên thị trường. Thuế lưu thông căn cứ vào giá trị lưu thông của hàng hoá và phi hàng hoá. Thuế trong lưu thông bao gồm thuế doanh thu, thuế giá trị gia tăng, thuế tiêu thụ và thuế xuất nhập khẩu.

- Thẩm định giá để tính thuế tài nguyên.

Đối tượng đánh thuế của thuế tài nguyên là tài nguyên bao gồm: khoáng sản, dầu thô, khí gas, than, các khoáng sản phi kim loại và các nguồn tài nguyên khác.

Trên thực tế, giá trị làm cơ sở tính thuế có thể được xác định trực tiếp không thuộc phạm vi thẩm định giá. Nhưng giá trị làm cơ sở tính thuế không được xác định trong quá trình giao dịch trên thị trường thì thuộc phạm vi thẩm định giá.

### **3. Các phương pháp thẩm định giá để tính thuế**

Do đặc tính riêng biệt của thẩm định giá để tính thuế nên không thể áp dụng tất cả các tiêu chuẩn và phương pháp thẩm định giá tài sản thông thường vào thẩm định giá để tính thuế. Thông thường vận dụng một số phương pháp sau:

#### ***a) Phương pháp thị trường***

Điều kiện tiên quyết để áp dụng phương pháp thị trường là phải có thị trường và giao dịch. Thẩm định giá để tính thuế không nhằm mục đích giao dịch mà để thu và đóng thuế nên không được chuyển quyền sở hữu tài sản và do đó không xuất hiện sự ngang giá. Do không có sự ngang giá trực tiếp trong giá trị tính thuế để thu và nộp thuế nên giá trị tính thuế có thể không được xác định trong quá trình giao dịch trực tiếp trên thị trường. Bên cạnh việc tuân thủ theo luật và các quy định về thẩm định giá tính thuế, thì cũng nên có những điều chỉnh trong luật thuế.

Thẩm định giá để tính thuế liên quan rất nhiều đến lợi ích của người đóng thuế và người thu thuế. Vì vậy, các tiêu chuẩn và các phương pháp thẩm định giá theo giá trực tiếp trên thị trường không dễ dàng được chấp nhận, trừ khi các phương pháp và các tiêu chuẩn này căn cứ vào giá thực tế rất thấp kết hợp với luật thuế và các phương pháp thích hợp. Trên thực tế, thẩm định giá để tính thuế chủ yếu căn cứ vào giá trị thị trường hiện tại có điều

chính thích hợp theo luật thuế, và kết quả điều chỉnh được coi là giá trị thẩm định giá để tính thuế.

### ***b) Phương pháp chi phí***

Chi phí thay thế trong phương pháp chi phí bao gồm chi phí thay thế mới và chi phí thay thế khấu hao. Kết quả của hai phương pháp trên có thể khác nhau. Thẩm định giá tài sản thông thường không quy định cụ thể áp dụng loại chi phí thay thế nào, trong khi đó thẩm định giá tính thuế quy định chỉ áp dụng chi phí thay thế mới; chủ yếu xem xét giá trị chức năng sử dụng của đối tượng được thẩm định giá thay cho việc xác định giá trị sử dụng đặc biệt. Điều này nhằm đáp ứng nhu cầu đơn giản hoá thuế quan. Trong trường hợp thông thường, việc xác định giá trị chức năng đặc biệt của hàng hoá khó hơn việc xác định giá trị chức năng thông thường.

Ngoài sự khác nhau trong việc áp dụng chi phí thay thế mới, thì phương pháp tính theo chi phí còn có một số điểm khác nhau nữa khi áp dụng trong thẩm định giá tính thuế và trong thẩm định giá tài sản thông thường, đặc biệt là trong việc tổng hợp giá trị của phương pháp tính theo chi phí.

Trong việc thẩm định giá tính thuế, phương pháp tính theo chi phí nên dựa trên cơ sở chi phí thay thế mới, có sự điều chỉnh thích hợp theo quy định chung trong luật thuế và coi giá trị điều chỉnh là giá trị thẩm định giá tính thuế.

### ***c) Phương pháp thu nhập***

Phương pháp tính theo thu nhập trong thẩm định giá tính thuế được áp dụng khác so với thẩm định giá tài sản thông thường. Sự khác nhau được thể hiện ở các khía cạnh sau:

Đó là sự khác nhau trong việc tính toán thời gian tính doanh thu. Đối với thẩm định giá tài sản thông thường thì khoảng thời

gian này có thể được giới hạn hoặc không giới hạn, trong khi đó thẩm định giá tài sản để tính thuế cần phải có thời gian xác định (thường là một năm). Ví dụ, cơ sở tính thuế doanh thu tiền cho thuê là một năm. Do tính thuế một năm nên thời điểm tính doanh thu nên theo thời gian thu thuế. Doanh thu này là doanh thu trong cùng năm. Theo quy định của Luật thuế, doanh thu trong tương lai nhìn chung không được tính vào phạm vi thu thuế.

Mặt khác, khi được áp dụng trong thẩm định giá để tính thuế, phương pháp tính theo thu nhập không tính đến tỷ lệ khấu hao như trong thẩm định giá tài sản thông thường, vì doanh thu trong thẩm định giá tính thuế được tính trong cùng năm nên không cần phải tính tỷ lệ khấu hao.

Do đó, trong thẩm định giá để tính thuế thì phương pháp tính theo thu nhập chỉ có thể căn cứ vào giá trị hiện tại của doanh thu có những điều chỉnh thích hợp theo các quy định trong Luật thuế, và coi giá trị điều chỉnh là giá trị thẩm định giá để tính thuế.

## **V. THẨM ĐỊNH GIÁ MÁY MÓC THIẾT BỊ CHO MỤC ĐÍCH ĐẦU TƯ**

Sự tăng trưởng lợi nhuận và tính cạnh tranh của một doanh nghiệp tùy thuộc phần lớn vào tính hữu hiệu và sự lựa chọn có hiệu quả các phương án đầu tư. Lựa chọn các phương án đầu tư có một vị trí quan trọng trong công tác tài chính, vì nó là một nhân tố chủ yếu trong quá trình sinh lợi lâu dài của doanh nghiệp, đặc biệt trong nguồn vốn đầu tư hữu hạn nhưng lại có rất nhiều cơ hội để lựa chọn. Quá trình lựa chọn này rất phức tạp bởi vì đa số các cơ hội đầu tư đều có bản chất dài hạn, còn kết quả của nó nằm trong tương lai xa và khó dự đoán. Vì vậy để có một quyết định đầu tư

khôn ngoan, những người ra quyết định đầu tư còn phải dùng đến công cụ để giúp họ trong việc so sánh các điều lợi và bất lợi của các phương án đầu tư khác nhau.

Trong quá trình thực hiện, yếu tố quan trọng nhất là sự ước tính chính xác việc giảm phí hay tăng lợi tức sẽ đạt được của một dự án đầu tư. Nói cách khác, trong mỗi dự án ta phải luôn xem xét xí nghiệp phải gánh thêm chi phí hay thu thêm doanh lợi là bao nhiêu. Những kết quả mà các nhà quản trị nhận được từ việc lựa chọn này thường là những đề án được chuẩn bị theo nguyên tắc kế toán quy ước và phải xác định được những nguồn có thể tạo ra thu nhập của dự án. Do vậy nếu có nhiều dự án, thì phải lựa chọn dự án nào có hiệu quả cao nhất, nói chung là phải phân tích, đánh giá, sắp xếp các dự án.

Để thẩm định dự án đầu tư, có thể sử dụng nhiều phương pháp khác nhau, nhưng thông dụng nhất hiện nay là phương pháp giá trị ròng hiện tại (NPV) và phương pháp suất nội tức hiện tại (IRR).

## **1. Phương pháp tính toán giá trị ròng hiện tại (NPV) và tỷ suất lợi tức nội tại (IRR)**

Giá trị ròng hiện tại (NPV) là thu nhập trong tương lai được tính về giá trị hiện tại. Cụ thể hơn, NPV của một dự án là giá trị thu được bằng cách khấu trừ cho từng năm toàn bộ số chênh lệch giữa thu và chi được cộng dồn trong suốt thời hạn của dự án với một mức lãi suất không đổi được xác định từ trước. Số tiền chênh lệch này được khấu trừ từ thời điểm bắt đầu thực hiện dự án.

Công thức tính NPV của dự án như sau:

$$NPV = NCF_1 + (NCF_2 \times a_2) + (NCF_3 \times a_3) + \dots + (NCF_n \times a_n)$$

trong đó:  $NCF_1, NCF_2, \dots, NCF_n$  là chênh lệch luồng tiền (giữa thu nhập và chi phí) của dự án trong các năm  $1, 2, \dots, n$ ;  $a_2, a_3, \dots, a_n$  là hệ số khấu trừ trong các năm  $2, 3, \dots, n$  tương đương với lãi suất chiết khấu.

Chỉ tiêu NPV cho thấy tổng giá trị hiện tại ròng sau khi đã hoàn vốn. Nếu NPV dương thì dự án có lãi, ta có thể đầu tư. Nếu NPV = 0 thì dự án đầu tư chỉ hòa vốn. Nếu NPV âm thì dự án đầu tư bị lỗ vốn, không thể đầu tư. Nếu NPV càng lớn thì càng có lợi, vì vậy nếu có hai dự án đầu tư cần so sánh thì dự án nào có NPV lớn hơn sẽ được lựa chọn. Nếu có nhiều dự án đầu tư thì ta chọn dự án đầu tư có NPV lớn nhất. NPV là một chỉ tiêu rất quan trọng, nó cho ta biết quy mô hiện giá tiền lời của một dự án đầu tư là lớn hay nhỏ sau khi đã trả hoàn vốn đầu tư. Nói cách khác, NPV phản ánh hiệu quả việc đầu tư về phương diện tài chính.

Tuy nhiên, chỉ tiêu NPV cũng có nhược điểm là nó phụ thuộc vào lãi suất chiết khấu. Lãi suất chiết khấu càng lớn thì NPV càng nhỏ và ngược lại. Do đó, nó không cho ta biết tỷ lệ sinh lời mà bản thân dự án có thể tạo ra được. Để khắc phục nhược điểm này, trong quá trình thẩm định dự án, ta cần tính toán chỉ tiêu suất lợi tức nội tại (IRR).

IRR là lãi suất chiết khấu mà tại đó giá trị hiện tại của luồng tiền vào bằng giá trị hiện tại của luồng tiền ra. Nói cách khác, đó là lãi suất mà tại đó giá trị hiện tại của khoản thu từ dự án bằng giá trị hiện tại của đầu tư và  $NPV = 0$

Cách tính IRR cũng tương tự như tính NPV. Ta vẫn có thể sử dụng bảng tính đó và thay vì khấu trừ luồng tiền mặt theo một



mức lãi suất xác định trước, ta thử một vài mức lãi suất khác nhau để tìm ra lãi suất làm cho  $NPV = 0$ . Lãi suất đó là IRR, thể hiện chính xác khả năng sinh lời của dự án.

Quá trình tính toán bắt đầu bằng việc lập bảng thu chi. Sau đó, dùng một mức lãi suất dự tính để khấu trừ luồng tiền theo giá trị hiện tại. Nếu NPV dương thì sẽ thử một mức lãi suất cao hơn. Nếu ở mức lãi suất này mà NPV âm thì IRR sẽ nằm trong khoảng giữa thông qua cách tính sau:

$$IRR = i_1 + \left\{ (i_2 - i_1) \times \frac{NPV_1}{NPV_1 + NPV_2} \right\}$$

trong đó:  $NPV_1$  là NPV dương tương ứng với lãi suất chiết khấu  $i_1$ ;  
 $NPV_2$  là NPV âm tương ứng với lãi suất chiết khấu  $i_2$ .

Tuy nhiên chúng ta cần lưu ý là  $i_1$  và  $i_2$  không được khác nhau quá 2%. Nếu chênh lệch giữa  $i_1$  và  $i_2$  quá lớn thì kết quả tính IRR sẽ không chính xác.

IRR là chỉ tiêu rất quan trọng, hiện nay chỉ tiêu này được sử dụng rộng rãi trên thế giới. IRR cho biết lãi suất mà bản thân dự án có thể mang lại cho nhà đầu tư. Đương nhiên là IRR càng lớn thì càng tốt. Nếu có hai hoặc nhiều dự án đầu tư cần so sánh, thì dự án đầu tư có IRR tối đa sẽ được lựa chọn.

IRR còn đặc biệt quan trọng trong trường hợp đầu tư bằng vốn vay ngân hàng.

Giả sử nếu nhà đầu tư vay ngân hàng để đầu tư vào một công trình với lãi suất tiền vay là  $i\%$  thì:

+ Nếu  $IRR < i$  khi đó dự án đầu tư sẽ không đủ tiền trả nợ ngân hàng.

+ Nếu  $IRR = i$  thì dự án đầu tư chỉ tạo ra đủ tiền để trả nợ ngân hàng, còn nhà đầu tư thì không có lợi ích gì.

+ Nếu  $IRR > i$  thì nhà đầu tư không những có thể trả được nợ mà còn có lãi.

Nếu dự án được đầu tư bằng vốn riêng của nhà đầu tư thì IRR phải lớn hơn lãi suất hấp dẫn tối thiểu. Chỉ tiêu lãi suất này thường do nhà đầu tư lựa chọn tùy theo kinh nghiệm bản thân, thường họ lấy bằng lãi suất tối đa mà nhà đầu tư đã đạt được trước đó.

## 2. Các bước thực hiện khi tiến hành tính toán NPV và IRR

Để lựa chọn được trong những dự án đầu tư đã đề xuất rõ ràng là không đơn giản. Trước khi có đầy đủ những cơ sở về số liệu để phân tích chúng ta cần phải biết tổ chức thu thập các thông tin, dữ liệu. Kể đến trong quá trình phân tích, đánh giá để chọn ra một dự án có hiệu quả nhất cũng không dễ dàng. Do có nhiều phương pháp để thẩm định và so sánh, trình tự các bước công việc cũng đòi hỏi cần phải được sắp xếp có khoa học để tốn ít thời gian và đạt hiệu suất cao. Để việc phân tích đánh giá được thực hiện tốt, dự án được lựa chọn mang tính khả thi, ta cần thực hiện các bước sau đây:

### a) Tổ chức thu thập thông tin

Trước hết chúng ta phải xác định rằng, các dự án đầu tư phải được thiết lập trước khi chúng được đánh giá, thẩm định. Ngay từ giai đoạn đầu tiên của sự hình thành chu trình dự án, tức giai đoạn nhận diện cơ hội đầu tư, đòi hỏi doanh nghiệp phải biết tổ chức thu thập, phân tích và xử lý thông tin về nguồn tài lực, thị trường, tiến bộ kỹ thuật công nghệ và lợi ích kinh tế có thể đạt được. Khi thiết lập một dự án đầu tư, điều cần thiết là phải ước tính được lợi nhuận và chi phí của nó. Công việc này đòi hỏi phải có

sự tham gia của bộ phận marketing, quản trị sản xuất, kế hoạch... Các bộ phận này sẽ đưa ra những dự báo về doanh thu bán hàng, chi phí nguyên vật liệu, lao động và nhiều dự báo khác có liên quan.

Để đạt được điều này cần phải bố trí, sắp xếp bộ máy chuyên môn nhằm nghiên cứu khả năng khai thác thông tin nói trên, điều hoà phối hợp mối quan hệ giữa các yếu tố trong quá trình phân tích, kiểm tra tình hình thực tiễn về lợi ích kinh tế mang lại, hoạch định mục tiêu phát triển và loại trừ mọi rủi ro có thể gặp phải trong quá trình thực thi dự án.

Tổ chức việc nhận diện và phân loại các dự án đầu tư căn cứ theo quy mô của dự án, mục đích đầu tư vào dự án và mối quan hệ giữa các dự án. Thực hiện tốt công tác này sẽ tạo điều kiện thuận lợi cho tiến trình phân tích và đánh giá các dự án đầu tư của bước sau có hiệu quả cao.

#### ***b) Tổ chức phân tích và lựa chọn các dự án đầu tư***

Để lựa chọn dự án đầu tư có nhiều phương pháp phân tích và thẩm định khác nhau, mỗi phương pháp có ưu và nhược điểm riêng của nó. Để xác định một phương pháp tính toán, hay là kết hợp chúng với nhau trong quá trình phân tích, đánh giá, kết luận việc lựa chọn một dự án đầu tư, cần tiến hành các bước sau:

+ Loại trừ các phương án đầu tư có số vốn đưa ra vượt quá khả năng cho phép của doanh nghiệp.

+ Dùng một trong các phương pháp thẩm định giá đã giới thiệu để loại trừ những dự án không đem lại lợi nhuận cho doanh nghiệp, tức là những dự án được đánh giá là hoà vốn hoặc lỗ vốn, như trong trường hợp những dự án có kết quả tính toán là  $NPV \leq 0$

hoặc  $IRR \leq i$  ( $i$  là lãi suất vay ngân hàng cho vốn đầu tư vào công trình).

+ Căn cứ vào mối quan hệ giữa các dự án với nhau, ta tiến hành chọn lựa các dự án đưa vào phân tích theo cách sau:

*Trường hợp các dự án được xét là độc lập với nhau:*

Ta có thể áp dụng một trong hai phương pháp NPV hoặc IRR để xác định dự án đầu tư được lựa chọn. Dự án đầu tư được lựa chọn theo phương pháp NPV là dự án có NPV cao nhất. Dự án đầu tư được lựa chọn theo phương pháp IRR là dự án có IRR cao nhất. Bởi vì đối với các dự án độc lập, đánh giá theo một trong hai phương pháp trên hoàn toàn không mâu thuẫn với nhau.

*Trường hợp lựa chọn một trong nhiều dự án loại trừ lẫn nhau:*

Khi lựa chọn một trong các dự án loại trừ lẫn nhau, việc sử dụng 2 phương pháp NPV và IRR không phải thường xuyên cho ta những kết quả đồng nhất mà trong một số trường hợp có thể nảy sinh những mâu thuẫn khi phân hạng các dự án đầu tư. Nguyên nhân dẫn đến sự khác biệt là do sự khác nhau về quy mô đầu tư, khác nhau về dòng thu nhập, chi phí...

*Ví dụ :* Nghiên cứu 3 dự án đầu tư được đưa ra xem xét sau:

Dự án	Thu nhập năm (USD)		Chi phí đầu tư (USD)	NPV ( $r = 10\%$ )	IRR (%)
	1	2			
A	6.000	1.000	5.000	1.281	34,80
B	2.000	12.000	10.000	1.736	20,00
C	5.300	1.800	5.000	1.306	33,10

+ Nếu lựa chọn dự án đầu tư theo NPV thì ta chọn dự án B vì có NPV cao nhất (1.736 USD).

+ Nếu lựa chọn dự án đầu tư theo phương pháp IRR thì ta chọn dự án A vì có IRR lớn nhất (34,80%).

Trường hợp nảy sinh mâu thuẫn như trên chúng ta nên lựa chọn phương án nào? Theo chúng tôi, nên sử dụng phương pháp NPV, vì phương pháp này đơn giản khi sử dụng và ít phức tạp hơn so với phương pháp IRR. Khi đó, ta thực hiện theo các quy tắc sau:

- Tính NPV của từng dự án trên cơ sở lấy IRR làm tỷ suất chiết khấu thích hợp.
- Nếu các dự án đó độc lập với nhau, ta chọn dự án đầu tư nào có NPV dương và loại bỏ dự án đầu tư có NPV âm.
- Nếu phải chọn một trong nhiều dự án, ta chọn dự án đầu tư nào có NPV lớn nhất và đương nhiên phải dương.

Mặt khác các dự án được đưa ra để xem xét không phải cái nào cũng có số năm hoạt động như nhau. Do vậy, trong trường hợp này ta có thể phân chia thành 2 loại sau:

+ *Các dự án đầu tư có đời sống như nhau:*

Là các dự án đầu tư có số năm hoạt động như nhau kể từ khi dự án đưa vào hoạt động đến khi kết thúc.

- Trường hợp các dự án có số vốn đầu tư không quá chênh lệch nhau (tức không quá 1,5 lần), ta có thể áp dụng phương pháp NPV để xác định dự án được lựa chọn mà kết quả đem lại vẫn xác đáng.
- Trong trường hợp giữa các dự án đầu tư được xem xét có số vốn đầu tư chênh lệch nhau quá lớn.

*Ví dụ:* Giả sử có 2 phương án đầu tư với thời gian hoạt động là 1 năm. Số liệu về vốn đầu tư cũng như thu nhập của từng dự án được cho ở bảng sau:

Dự án	Thu nhập (USD)	Chi phí đầu tư (USD)	NPV ( $r = 10\%$ )	IRR (%)
A	1.210	1.000	100	21
B	1.100.220	1.000.000	200	10,022

– Thông thường, người ta dựa vào phương pháp NPV làm cơ sở đánh giá lựa chọn dự án đầu tư, vì nó đo lường hết khả năng tối đa hoá lợi nhuận của doanh nghiệp; còn phương pháp IRR chỉ mang tính tương đối và kết quả chỉ là những tỷ lệ để làm chỉ tiêu so sánh.

Trong ví dụ trên, nếu chọn NPV làm phương pháp thẩm định giá, ta sẽ chọn dự án B vì có NPV lớn (200). Tuy nhiên nếu xét về vốn đầu tư thì quá lớn (gấp 100 lần so với dự án A) trong khi doanh lợi mang lại không tương xứng (chỉ gấp 2 lần dự án A).

– Còn nếu chọn IRR làm phương pháp thẩm định giá, ta sẽ chọn dự án A vì có IRR lớn (21%). Tuy thế, sử dụng phương pháp này sẽ không đánh giá được quy mô về độ lớn của dự án đầu tư, dễ đưa đến mất cơ hội đầu tư lớn để thu vào giá trị hoạt động và lợi nhuận cao hơn.

Vấn đề ở đây là nhà doanh nghiệp muốn có một khoản lợi nhuận cao nhưng với một khoản vốn đầu tư hợp lý phù hợp với khả năng đầu tư của mình. Vì vậy họ phải lựa chọn phương pháp nào đạt được sự kết hợp hài hoà giữa độ lớn lợi nhuận mang lại và độ lớn của chi phí đầu tư bỏ ra.

+ Các dự án đầu tư có đời sống khác nhau:

Trong thực tế chúng ta thường gặp những dự án có thời gian hoạt động khác nhau, việc đánh giá để chọn lựa một trong các dự án loại trừ nhau càng trở nên khó khăn và phức tạp, cần thiết phải được đánh giá và xem xét kỹ lưỡng.

Trong trường hợp này, thông thường ta sẽ gặp phải 1 trong 2 tình huống sau:

a) Các dự án có tuổi thọ ngắn hơn sẽ được bổ sung thay thế bằng một dự án khác khi nó vừa kết thúc kỳ hoạt động.

Để minh họa, giả định một doanh nghiệp phải lựa chọn 1 trong 2 máy hoặc  $M_1$  hoặc  $M_2$  để sản xuất, thời gian hoạt động của máy  $M_1$  là 3 năm và của máy  $M_2$  là 5 năm. Nếu chọn mua máy  $M_1$  theo dự kiến của doanh nghiệp thì sau khi sử dụng máy  $M_1$  hết thời hạn 3 năm sẽ thay thế bằng  $M_1'$  với giá là 20 triệu đồng. Các tài liệu khác thu thập được và kết quả tính toán cho thấy ở bảng sau: (để đơn giản hoá, các số liệu được ghi trong ngoặc đơn là thể hiện chi phí đầu tư theo từng thời điểm của dự án, số liệu không ghi trong ngoặc đơn là thu nhập).

Đơn vị tính: triệu đồng

Máy	Năm						
	0	1	2	3	4	5	6
$M_1$	(70)	45	45	45			41,90
$M_1'$				(90)	70	90	36,08
$M_1, M_1'$	(70)	45	45	(45)	70	90	77,98
$M_2$	(160)	60	60	60	60	60	67,44

Ghi chú: Thu nhập năm thứ 5 của máy  $M_1' = 70 + 20 = 90$  triệu đồng

Căn cứ vào bảng trên, ta thấy xí nghiệp nên lựa chọn phương án có sự kết hợp bổ sung giữa máy cũ và máy mới ( $M_1 + M_1'$ ) để

cuối cùng tạo ra NPV = 77,98 lớn hơn NPV tạo ra của máy  $M_2$  là 67,44.

Tóm lại, trong trường hợp các dự án có thời gian tồn tại không đồng nhất và có phương án thay thế như trên, ta thiết lập một chuỗi liên kết các khoản thu của dự án cho đến khi thoả mãn nhu cầu của doanh nghiệp trong tương lai. Tổng hợp NPV của các giải pháp được lấy làm cơ sở để so sánh giữa các dự án với nhau. Dự án được chọn sẽ là dự án có NPV cao nhất.

***b) Trong tình huống dự án không có phương án thay thế nào khác***

Lúc này ta coi như NPV đã đạt được ở năm kết thúc sẽ tạo ra một lợi nhuận cơ hội do tiết kiệm vốn (với lãi suất chiết khấu là  $r$ ) của những năm còn lại khi đem so sánh với dự án có thời gian hoạt động dài hơn.

Trong ví dụ trên, giả sử xí nghiệp đã thoả mãn nhu cầu của máy  $M_1$  ở năm thứ 3 mà không cần đầu tư thay thế thêm máy  $M_1'$ , như vậy NPV mới tính được từ máy  $M_1$  sẽ là:

$$NPV' = NPV (1 + r)^n$$

$$NPV' = NPV (1 + 0,1)^2 = 41,90 \times 1,21 = 50,70$$

Trường hợp này, khi so sánh ta lại chọn dự án mua máy  $M_2$  vì có NPV cao hơn ( $67,44 > 50,70$ ).

Trên đây là một số vấn đề cần lưu ý khi thực hiện phân tích, đánh giá và lựa chọn dự án đầu tư trong một số trường hợp đặc biệt. Trong thực tế tùy theo tình hình cụ thể, căn cứ vào các yếu tố cơ bản đã trình bày trên, cần vận dụng một cách linh hoạt để có sự lựa chọn phương án đầu tư đem lại hiệu quả và thích hợp nhất.

Cần lưu ý là trong thực tế không có một phương pháp duy nhất nào giúp cho cán bộ quản lý giải đáp được mọi câu hỏi liên



quan đến việc sử dụng các nguồn lực của công ty. Thông thường khi thẩm định giá dự án đầu tư, một phương pháp đánh giá bao giờ cũng được áp dụng bên cạnh những phương pháp khác. Có như vậy ta mới có thể chọn được những phương án tối ưu cho việc thực thi dự án hoặc quyết định đầu tư.

## C. CÁC PHÉP TOÁN CẦN THIẾT ÁP DỤNG CHO CÔNG TÁC THẨM ĐỊNH GIÁ MÁY MÓC THIẾT BỊ

### I. KHÁI QUÁT CHUNG

Trong công tác thẩm định giá, người thẩm định giá phải hiểu được rất nhiều phép toán, những công cụ toán học không thể thiếu, đặc biệt là các phép toán tài chính, nhìn chung chúng rất phức tạp và tốn nhiều công sức. Để tiết kiệm thời gian và giảm thiểu rủi ro trong tính toán Perry đã lập ra được các bảng giá trị tính sẵn. Bằng cách tra các bảng này nhà thẩm định giá sẽ có được kết quả một cách nhanh chóng.

Trước hết ta hãy xem chi tiết phương pháp nghiên cứu để đi đến kết quả là các bảng tính sẵn của Perry.

### II. BẢNG TÍNH GIÁ TRỊ TƯƠNG LAI CỦA 1 USD TÍCH LŨY QUA CÁC NĂM

Bảng này thể hiện lượng giá trị 1 USD được đầu tư với các tỷ lệ lãi kép khác nhau sẽ tích lũy được thành tổng số tiền là bao nhiêu qua một số năm nào đó (lãi kép là lãi trả không chỉ cho số vay ban đầu mà cả cho số lãi được gộp vào số vốn đó nữa). Sự tính toán như vậy được thể hiện qua ví dụ sau:

*Ví dụ 1:*

Với 1 USD được đầu tư ở tỷ lệ lãi kép là 5% trong 3 năm sẽ tích lũy được thành bao nhiêu?

### Bài giải :

	Gốc (USD)	Lãi 5% (USD)	Tổng số (USD)
Giá trị vào cuối năm thứ nhất (1 USD cộng với lãi 5% trên 1 USD)	1	0,05	1,05
Giá trị vào cuối năm thứ hai (1,05 USD cộng với lãi 5% trên 1,05 USD)	1,05	0,0525	1,1025
Giá trị vào cuối năm thứ ba (1,1025 USD cộng với lãi 5% trên 1,1025 USD)	1,1025	0,0551	1,1576

Dạng công thức toán học:

Tổng số tiền phải trả vào cuối năm  $n$  là:  $(1 + i)^n$ .

Từ đó Perry đã lập ra một bảng tính sẵn theo các giá trị của  $i$  và  $n$ . Nó giúp cho người khai thác các con số trực tiếp từ bảng tiết kiệm được thời gian tính toán. Bảng giá trị tương lai của 1 USD tích lũy qua các năm có tầm quan trọng là nó được dùng làm cơ sở cho việc cấu trúc các bảng thẩm định giá khác.

*Tổng số lãi phải trả trên 1 USD trong  $n$  năm* =  $(1 + i)^n - 1$

trong đó:  $i$  là lãi thu được mỗi năm trên 1 USD;

$n$  là số năm.

### III. BẢNG TÍNH GIÁ TRỊ HIỆN TẠI CỦA 1 USD

Bảng này là nghịch đảo của Bảng giá trị tương lai của 1 USD tích lũy qua các năm. Bảng trên cho biết lượng giá trị mà ở đó 1 USD sẽ tích lũy được với lãi kép qua thời kỳ một số năm nào đó, thì Bảng này cho thấy tổng số tiền đem đầu tư ở hiện tại sẽ có lượng giá trị là 1 USD trong thời gian tương ứng. Có thể thu được bất kỳ

con số cần thiết nào của Bảng giá trị hiện tại của 1 USD bằng cách chia số 1 cho con số tương ứng của Bảng giá trị tương lai của 1 USD.

*Ví dụ 2:*

Với số tiền là bao nhiêu đem đầu tư ở hiện tại với lãi kép là 5%/ năm sẽ tích lũy thành 1 USD trong thời gian 6 năm ?

*Bài giải:*

Gọi  $V$  là số tiền đầu tư, ta có phương trình:

1 USD =  $V \times$  lượng giá trị của 1 USD trong 6 năm với lãi suất 5%

$$\begin{aligned} V &= \frac{1}{\text{Lượng giá trị của 1 USD trong 6 năm với lãi suất 5\%/ năm}} \\ &= \frac{1}{1,340 \text{ (tra bảng A ở phụ lục)}} \\ &= \underline{0,7462 \text{ USD}} \end{aligned}$$

Số liệu 0,7462 này cũng có thể được rút ra nhanh chóng từ cách tra bảng C (Bảng giá trị hiện tại 1 USD) ở phần phụ lục.

Bảng giá trị hiện tại của 1 USD được sử dụng rộng rãi ở trong thực tế để tính giá trị vào thời điểm hiện tại của tổng số tiền có thể nhận được trong tương lai.

Công thức dùng cho bảng tính là:

$$\text{Giá trị hiện tại của 1 USD} = \frac{1}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{m \cdot n}}$$

trong đó:  $m$  là số lượng các thanh toán trong 1 năm;

$n$  là số năm;

$i$  là lãi suất.

#### IV. BẢNG TÍNH GIÁ TRỊ TƯƠNG LAI CỦA 1 USD MỘT GIAI ĐOẠN

Bảng này thể hiện một lượng giá trị mà một loạt các khoản tiền gửi có giá trị 1 USD vào cuối mỗi năm sẽ tích lũy được trong một giai đoạn cho trước ở một tỷ lãi kép cho trước.

Bảng này hữu ích đối với nhà thẩm định giá trong khi tính toán tổng chi phí qua một giai đoạn một số năm khi các chi tiêu hàng năm được phát sinh gắn với một tài sản không sinh hiệu quả trong thời gian hiện tại.

*Ví dụ 3:*

Một đồn điền mới trồng cây lấy gỗ sẽ đạt đến kỳ trưởng thành trong 80 năm. Chi phí ban đầu cho việc gieo trồng là 2.000 USD/ha, chi phí bảo dưỡng bình quân hàng năm là 200 USD/ha. Tổng chi phí cho mỗi hecta vào thời gian khi gỗ trưởng thành là bao nhiêu, không kể đến bất kỳ sự tăng lên nào trong giá trị của đất, và giả sử rằng lãi suất yêu cầu trên số vốn là 5%?

*Bài giải :*

2.000 USD/ha chi cho gieo trồng là một khoản tiền không sinh lời trong khoảng thời gian 80 năm. Chi phí đối với người sở hữu được thể hiện bằng một tổng số tiền, mà với nó có thể tích lũy được nếu đem đầu tư trong thời gian đó với lãi kép. Phần tính toán này cần sử dụng bảng tính giá trị tương lai của 1 USD tích lũy qua các năm.

Khoản chi 200 USD/ha vào việc bảo dưỡng là khoản chi hàng năm cũng không đem lại thu nhập trong thời gian 80 năm. Chi phí đó đối với người chủ sở hữu được thể hiện bởi tổng số tiền mà một loạt các khoản chi liên tiếp như vậy có thể tích lũy nếu đầu tư với

lãi kép. Ở đây cần thiết sử dụng bảng tính giá trị tương lai của 1 USD một giai đoạn.

Chi phí vốn ban đầu mỗi ha	2.000 USD
Tổng giá trị của 1 USD trong 80 năm	×
ở lãi suất 5%	<u>49,56 (tra bảng A)</u>
	= 99.120 USD

Chi phí hàng năm cho mỗi ha	200 USD
Tổng giá trị của chi phí 1 USD mỗi năm	×
trong giai đoạn 80 năm ở lãi suất 5%	<u>971,229 (tra bảng B)</u>
	= 194.246 USD

Tổng chi phí cho mỗi ha vào cuối kỳ:

$$99.120 \text{ USD} + 194.246 \text{ USD} = \underline{\underline{293.366 \text{ USD}}}$$

Công thức dùng cho bảng tính là :

Gọi lượng giá trị 1 USD tích lũy mỗi năm trong thời gian  $n$  năm là  $A$ . Khi đó

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

trong đó:  $n$  là số năm;  
 $i$  là lãi suất.

## V. BẢNG TÍNH QUỸ TRẢ NỢ

Quỹ trả nợ là những khoản tiền dành riêng được tích góp dần hàng năm để làm một việc nhất định nào đó, chẳng hạn như để trả nợ hay để thay thế một tài sản, ở một thời điểm đã biết trong thời gian tới.

Bảng này là nghịch đảo của bảng tính giá trị tương lai của 1 USD một giai đoạn; thay vì thể hiện số tiền mà một loạt các khoản tiền gửi 1 USD sẽ tích lũy được trong một giai đoạn nào đó, nó thể hiện số tiền phải gửi hàng năm với lãi kép để sinh ra 1 USD trong thời gian từng ấy năm. Các con số trong bảng này là những số nghịch đảo của những con số trong bảng kia, do đó số tiền để dành trả nợ dần hàng năm cần tìm có thể có được bằng cách chia số 1 cho con số tương ứng của bảng lượng giá trị của 1 USD mỗi năm và ngược lại.

Bảng có giá trị sử dụng trực tiếp cho nhà thẩm định giá khi muốn biết cần phải để dành số tiền bao nhiêu hàng năm ngoài số thu nhập để đáp ứng các chi phí vốn đến hạn phải thực hiện nghĩa vụ trong tương lai, như các yêu cầu sửa chữa vào cuối kỳ của hợp đồng thuê; hoặc yêu cầu tái thiết lại bất động sản.

#### *Ví dụ 4:*

Một nhà đầu tư mua một tài sản toàn quyền sở hữu với giá 100.000 USD, được đánh giá là sẽ tạo ra thu nhập thuần là 20.000 USD/ năm cho 15 năm tới. Vào cuối thời gian 15 năm đó sẽ cần phải tái thiết lại tài sản với chi phí là 150.000 USD để duy trì được mức thu nhập. Chủ sở hữu sẽ phải cung cấp số vốn như thế nào hàng năm để dành cho sự tái thiết? Giả sử lãi suất trên vốn đầu tư là 3%/ năm.

#### *Bài giải :*

Người chủ sở hữu có thể cung cấp khoản chi phí xây dựng lại bằng cách tích lũy vốn trả dần hàng năm với lãi suất 3%/ năm trên 15 năm như sau:

Chi phí xây dựng lại. 150.000 USD

Vốn tích lũy trả dần hàng năm để sinh ra ×

1 USD trong 15 năm với lãi suất 3%/năm. 0,0538

(tra bảng thẩm định giá của Parry)

Vốn để dành trả dần cần thiết = 8.070 USD/năm

Thu nhập thực sự của người chủ sở hữu khi đó sẽ là:

$$20.000 \text{ USD} - 8.070 \text{ USD} = \underline{11.930 \text{ USD/năm}}$$

Thể hiện một tỷ lệ thu nhập thực sự là 11,93% trên giá mua thay cho con số 20% mà dường như sự đầu tư đó sinh ra.

*Công thức dùng cho bảng tính này là :*

$$S = \frac{i}{(1 + i)^{n+1} - 1}$$

trong đó: S là số tiền để dành trả dần;

n là số năm;

i là lãi suất.

## VI. BẢNG TÍNH GIÁ TRỊ HIỆN TẠI CỦA 1 USD MỘT GIAI ĐOẠN (HOẶC BẢNG THU NHẬP NHIỀU NĂM)

Các con số trong bảng qua các lãi suất khác nhau thể hiện tổng số tiền được trả một cách hợp lý cho một loạt các số liệu của 1 USD có thể nhận được vào cuối một số năm kế tiếp đã cho. Bằng cách áp dụng con số thích hợp trong bảng đối với thu nhập thuần từ tài sản, nhà thẩm định giá đạt được sự đánh giá của mình về giá trị thị trường.

Khi thu nhập là vĩnh viễn, con số thu nhập nhiều năm có thể tìm được qua biểu thức:

$Y.P = \frac{1}{i}$  trong đó  $i$  là lãi suất.

Giả sử nếu  $i = 5\%$  thì  $Y.P = \frac{100}{5} = 20$

Nhưng khi thu nhập có được chỉ trong một thời kỳ giới hạn, chẳng hạn như quyền lợi cho thuê theo hợp đồng, thì mối quan hệ giữa thu nhập nhiều năm và lãi suất càng phức tạp hơn.

*Ví dụ 5 :*

Một tài sản tạo ra một thu nhập thuần là 500 USD mỗi năm, giả thiết đầu tư có lãi suất 5%/ năm.

Hỏi người mua có thể trả số tiền cho tài sản đó là bao nhiêu trong trường hợp thu nhập là vĩnh viễn và thu nhập chỉ nhận được trong thời gian giới hạn là 6 năm ?

*Bài giải.*

Trường hợp tài sản tạo ra thu nhập là vĩnh viễn, khi đó người mua có thể trả số tiền cho tài sản đó là:

$$500 \text{ USD} \times Y.P = 500 \text{ USD} \times \frac{100}{5} = \underline{10.000 \text{ USD}}$$

Bây giờ trong trường hợp thu nhập chỉ nhận được trong thời gian giới hạn là 6 năm, và lãi suất vẫn là 5%. Khi này người mua sẽ không trả giá 10.000 USD cho tài sản đó, vì nếu người đó trả như vậy thì đến khi kết thúc kỳ hạn 6 năm lãi của họ nhận được trên tài sản sẽ bị ngừng lại, và người đó khi ấy sẽ bị mất cả vốn lẫn lãi.

Có hai cách giải quyết vấn đề này. Cách thứ nhất là xem xét luồng thu nhập trong 6 năm, và tách riêng thu nhập của mỗi năm, ở trong ví dụ này là:



Cuối năm thứ 1, thu nhập 500 USD

Cuối năm thứ 2, thu nhập 500 USD

.....

Cuối năm thứ 6, thu nhập 500 USD

Bây giờ tính giá trị hiện tại của số tiền nhận được trong tương lai bằng cách áp dụng giá trị hiện tại của 1 USD đối với tổng số tiền nhận được trong tương lai, lần lượt tiến hành cho từng năm một, được thể hiện như sau:

Cuối năm thứ nhất, tổng số tiền nhận được 500 USD

x Giá trị hiện tại của 1 USD trong 1 năm x

$$\begin{aligned} \text{ở lãi suất 5\%} & \qquad \qquad \qquad \underline{0,9524 \text{ (tra bảng C)}} \\ & \qquad \qquad \qquad = 476 \text{ USD} \end{aligned}$$

Cuối năm thứ 2, tổng số tiền nhận được 500 USD

x Giá trị hiện tại của 1 USD trong 2 năm x

$$\begin{aligned} \text{ở lãi suất 5\%} & \qquad \qquad \qquad \underline{0,9070 \text{ (tra bảng C)}} \\ & \qquad \qquad \qquad = 454 \text{ USD} \end{aligned}$$

Cuối năm thứ 3, tổng số tiền nhận được 500 USD

x Giá trị hiện tại của 1 USD trong 3 năm x

$$\begin{aligned} \text{ở lãi suất 5\%} & \qquad \qquad \qquad \underline{0,8638 \text{ (tra bảng C)}} \\ & \qquad \qquad \qquad = 432 \text{ USD} \end{aligned}$$

Cuối năm thứ 4, tổng số tiền nhận được 500 USD

x Giá trị hiện tại của 1 USD trong 4 năm x

$$\begin{aligned} \text{ở lãi suất 5\%} & \qquad \qquad \qquad \underline{0,8227 \text{ (tra bảng C)}} \\ & \qquad \qquad \qquad = 411 \text{ USD} \end{aligned}$$

Cuối năm thứ 5, tổng số tiền nhận được 500 USD  
 x Giá trị hiện tại của 1 USD trong 5 năm x  
 ở lãi suất 5%. 0,7835 (tra bảng C)  
= 392 USD

Cuối năm thứ 6, tổng số tiền nhận được 500 USD  
 x Giá trị hiện tại của 1 USD trong 6 năm x  
 ở lãi suất 5%. 0,7462 (tra bảng C)  
= 373 USD

Tổng cộng: 2.538 USD

Kết quả tính toán cho thấy giá trị của quyền lợi nhận được 500 USD mỗi năm trong thời hạn 6 năm ở lãi suất 5% là 2.538 USD. Phương pháp này đòi hỏi tính cần cù và nếu giai đoạn thời gian kéo dài thì việc tính toán trở nên nặng nề.

Có thể làm theo cách ngắn gọn hơn như sau:

Số tiền nhận được mỗi năm 500 USD.

Giá trị hiện tại của 1 USD trong 1 năm ở lãi suất 5% là 0,9524

“	“	“	2	“	0,9070
“	“	“	3	“	0,8638
“	“	“	4	“	0,8227
“	“	“	5	“	0,7835
“	“	“	6	“	<u>0,7462</u>

Tổng cộng: 5,0756

Giá trị hiện tại của 500 USD/năm sau 6 năm là:

$$500 \text{ USD} \times 5,0756 = \underline{2.538 \text{ USD}}$$

Một phương pháp thay thế đối với vấn đề đánh giá thu nhập có kỳ hạn là: từ việc nhận được thu nhập trong kỳ hạn để dành ra

một số thu nhập cho Quỹ trả nợ, vào cuối kỳ hạn Quỹ trả nợ đã tích lũy bằng vốn ban đầu là X đô la. Bằng cách này, thu nhập có kỳ hạn đã được vĩnh viễn hoá và do đó có thể so sánh trực tiếp với thu nhập vĩnh viễn.

\* Công thức tìm giá trị hiện tại của 1 USD mỗi năm đối với một thu nhập kỳ hạn là  $\frac{1}{i + S}$

trong đó:  $i$  là lãi trên 1 USD trong 1 năm ở lãi suất thích hợp;

$S$  là quỹ trả nợ để thay thế 1 USD vào cuối kỳ.

Câu hỏi tiếp theo là Quỹ trả nợ được tích lũy với lãi suất nào? Quỹ trả nợ có thể được thực hiện bằng một hợp đồng với công ty bảo hiểm. Lãi trên hợp đồng đó là thấp bởi vì đó là hình thức đầu tư ít rủi ro và bảo đảm nhất.

Trong thực tế có nhà đầu tư tạo ra các điều khoản của Quỹ trả nợ theo cách khác, hoặc có nhà đầu tư không tạo ra Quỹ trả nợ.

*Ví dụ 6 :*

Giá trị của một tài sản cho thuê là bao nhiêu khi nó tạo ra một thu nhập thuần là 500 USD cho 6 năm kế tiếp, và giả sử rằng người mua yêu cầu lãi suất đầu tư là 5%, và thực hiện cung cấp cho Quỹ trả nợ với lãi suất 3%?

*Bài giải :*

Lãi trên 1 USD trong 1 năm ở lãi suất 5% = 0,05

Quỹ trả nợ để tạo ra 1 USD trong 6 năm ở lãi suất 3% = 0,1546

(tra bảng thẩm định giá Parry)

$$\begin{aligned} \text{Y.P 6 năm ở 5\% và 3\%} &= \frac{1}{i + S} \\ &= \frac{1}{0,05 + 0,1546} = 4,888 \end{aligned}$$

Thẩm định giá trị:

Thu nhập thuần	500 USD
x Giá trị hiện tại của 1 USD mỗi năm	x
hoặc YP trong 6 năm ở lãi suất 5% và 3%	<u>4,888</u>
Giá trị	= <u>2.444 USD</u>

*Lưu ý:* Trên thực tế con số 4,888 có thể lấy được trực tiếp từ bảng giá trị hiện tại của 1 USD mỗi năm ở lãi suất 5% và 3% trong sách “Các bảng thẩm định giá của Parry”.

Thu nhập nhiều năm (Y.P) áp dụng trong ví dụ trên được gọi là Y.P có lãi suất gấp đôi, bởi vì có 2 lãi suất khác nhau được áp dụng, lãi suất thứ nhất (5%) được gọi là lãi suất “sinh lợi”, và lãi suất thứ hai (3%) gọi là lãi suất “tích lũy”.

Cần lưu ý rằng thu nhập kỳ hạn 500 USD mỗi năm khi đánh giá trên Y.P với lãi suất đơn sinh ra 2.538 USD, trong khi đánh giá trên Y.P với lãi suất gấp đôi thì tạo ra 2.444 USD. Sự lựa chọn Y.P thích hợp được xác định bởi tính chất của thu nhập, bởi các nhân tố xung quanh đặc biệt là tính chất pháp lý của bất động sản.

Công thức của Y.P lãi suất gấp đôi và Y.P lãi suất đơn là như sau:

**a) Thu nhập nhiều năm (Y.P) với lãi suất đơn**

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

trong đó: V là giá trị hiện tại;

S là Quỹ trả nợ hàng năm;

i là lãi suất;

n là số năm.

**b) Thu nhập nhiều năm (Y.P) với lãi suất gấp đôi**

$$V = \frac{1}{i + \frac{S}{(1+S)^n - 1}}$$

trong đó: V là giá trị hiện tại;

S là Quỹ trả nợ hàng năm;

i là lãi suất;

n là số năm.

### Chương III

## CÔNG TÁC THẨM ĐỊNH GIÁ MÁY MÓC THIẾT BỊ Ở VIỆT NAM TRONG MỘT SỐ NĂM QUA, VÀ PHƯƠNG HƯỚNG PHÁT TRIỂN TRONG NHỮNG NĂM TỚI

### I. SỰ CẦN THIẾT CỦA CÔNG TÁC THẨM ĐỊNH GIÁ MÁY MÓC THIẾT BỊ Ở VIỆT NAM

Ở nước ta khi chuyển nền kinh tế sang cơ chế thị trường theo định hướng xã hội chủ nghĩa thay thế dần nền kinh tế kế hoạch hoá bao cấp; trong điều kiện đất đai, tài nguyên, tài sản thuộc sở hữu toàn dân, đặc biệt là tài sản thuộc doanh nghiệp Nhà nước còn rất lớn, hàng năm ngân sách Nhà nước cấp vốn đầu tư xây dựng cơ bản và mua sắm mới trang thiết bị nhiều ngàn tỷ đồng. Yêu cầu xác định đúng giá thị trường các máy móc thiết bị hàng hoá phù hợp quan hệ cung cầu trên thị trường tại thời điểm thẩm định giá theo yêu cầu của các cơ quan Nhà nước, tổ chức kinh tế, xã hội nhằm bảo vệ lợi ích của Nhà nước và của người tiêu dùng là rất cần thiết. Từ đó góp phần hạn chế các hành vi tiêu cực trong mua bán các vật tư hàng hoá là máy móc thiết bị bằng nguồn vốn do ngân sách Nhà nước cấp, nguồn vốn vay viện trợ của Chính phủ.

Đứng trước yêu cầu cần thiết của công tác thẩm định giá, các cơ quan quản lý Nhà nước của Việt Nam đã quy định tiến hành công tác thẩm định giá trong một số văn bản pháp quy của Nhà nước như sau:

Điều 9 Luật đầu tư nước ngoài của Việt Nam năm 1988 quy định: “Các bên chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác đối với giá trị phần góp vốn của mình. Trong trường hợp cần thiết, cơ quan quản lý Nhà nước về đầu tư nước ngoài có quyền chỉ định tổ chức giám định để giám định lại giá trị vốn góp của các bên”.

Điều 40, Nghị định 12/CP ngày 18/2/1997 của Chính phủ quy định: “Thiết bị máy móc nhập khẩu để thực hiện dự án đầu tư phải được giám định giá trị, chất lượng trước khi nhập khẩu hoặc trước khi lắp đặt...”

Tổ chức giám định giá trị máy móc thiết bị nhập khẩu có thể là công ty giám định Việt Nam, công ty giám định liên doanh, công ty giám định 100% vốn nước ngoài hoặc công ty giám định ở nước ngoài”.

Điều 4, Quyết định số 1170/1997/QĐ-TTg ngày 30-12-1997 của Thủ tướng Chính phủ quy định: “Thực hiện cơ chế thẩm định giá và đấu thầu trong việc sử dụng nguồn vốn ngân sách mua sắm các thiết bị vật tư có giá trị cao hoặc khối lượng lớn; các thiết bị, tài sản trong các dự án đầu tư xây dựng”.

Ngày 8-5-1997 Thủ tướng Chính phủ đồng ý cho Ban vật giá Chính phủ gia nhập Hiệp hội thẩm định giá ASEAN (AVA). Ngày 1-6-1998 Thủ tướng Chính phủ cho phép Ban vật giá Chính phủ tham gia Ủy ban tiêu chuẩn thẩm định giá quốc tế với tư cách là Hội viên thông tấn.

Ngày 26/4/2002 Quốc hội ban hành Pháp lệnh giá, mục 3 chương II của Pháp lệnh giá quy định về công tác Thẩm định giá ở Việt Nam.

## II. NHỮNG ĐẶC ĐIỂM CỦA HỆ THỐNG MÁY MÓC THIẾT BỊ CỦA VIỆT NAM

Qua đợt kiểm kê đánh giá lại tài sản năm 1990, tài sản là máy móc thiết bị trong các xí nghiệp quốc doanh ở nước ta có một số đặc điểm nổi bật như sau:

*1. Máy móc thiết bị của nước ta đa dạng về chủng loại, thấp về giá trị, và phân bố không đều giữa các ngành và các địa phương*

Theo con số kiểm kê thực tế tổng giá trị tài sản trong toàn quốc là: 27.817.001.340 triệu đồng, trong đó máy móc thiết bị dùng trong sản xuất kinh doanh là 12.731.580.500 triệu đồng (bằng 45,77%); song giá trị còn lại cho tới năm 1990 chỉ là 16.502.300.183 triệu đồng, trong đó máy móc thiết bị sử dụng trong các ngành sản xuất kinh doanh là 7.141.504.312 triệu đồng (bằng 43,28%). Dưới đây là bản thống kê giá trị tài sản có trong các ngành kinh tế quốc dân theo kết quả tổng kiểm kê và đánh giá lại tài sản thời điểm 1-1-1990, được tính toán theo tỷ giá 1 USD = 3.900 đồng Việt Nam, 1 Rúp chuyển nhượng = 2.400 đồng Việt Nam.

Tổng giá trị tài sản cố định theo hiện trạng sử dụng.



Đơn vị tính: tỷ đồng

TT	Tài sản	Kiểm kê thực tế		
		Nguyên giá	Giá trị còn lại	
			Tổng số	Ngân sách
I	Tài sản dùng trong SXKD	23.361.606	13.815.221	9.647.259
I.1	Nhà cửa	5.694.289	3.179.098	2.006.512
I.2	Vật kiến trúc	4.528.284	3.305.496	3.094.090
I.3	Máy thiết bị động lực	2.266.950	1.380.686	1.192.704
I.4	Máy thiết bị công tác	3.723.139	2.044.744	1.148.025
I.5	Máy thiết bị truyền dẫn	1.502.631	908.965	830.202
I.6	Máy công cụ	56.026	27.648	16.057
I.7	Dụng cụ đo lường	79.024	42.262	24.815
I.8	Dụng cụ quản lý	89.935	53.119	10.744
I.9	Phương tiện vận tải	5.013.872	2.684.076	1.237.209
I.10	Súc vật cây lâu năm, tài sản khác	407.451	189.121	86.897
II	Tài sản dùng ngoài SXKD	356.803	207.401	105.167
III	Tài sản chưa dùng	457.249	310.320	182.800
IV	Tài sản không cần dùng	406.789	187.016	137.430
V	Tài sản thanh lý	1.089.595	208.003	137.473
VI	Đất đai	1.257.564	1.257.564	1.221.386
VII	Công trình phúc lợi công cộng	887.392	516.774	287.559
Tổng số		27.817.001	16.502.300	11.719.077

Tính riêng máy thiết bị trong các đơn vị sản xuất kinh doanh có gần 12.000 tỷ đồng được phân theo loại máy thiết bị như sau:

TT	Tài sản	Kiểm kê thực tế		
		Nguyên giá	Giá trị còn lại	
			Tổng số	Ngân sách
A	Máy thiết bị động lực	2.544.425	1.640.853	1.451.729
A.1	Máy phát động lực	1.182.074	702.430	590.756
A.2	Máy phát điện	948.348	639.166	597.665
A.3	Máy biến áp, thiết bị nguồn	414.003	299.256	263.306
B	Máy thiết bị công tác	3.914.023	1.997.028	1.041.127
B.1	Máy công cụ	789.327	354.394	214.632
B.2	Máy xây dựng	774.649	314.792	167.194
B.3	Máy kéo	163.348	60.322	25.382
B.4	Máy nông, làm nghiệp	49.101	20.593	8.112
B.5	Máy bơm	145.316	82.641	64.069
B.6	Thiết bị luyện kim	39.130	18.040	11.680
B.7	Thiết bị sản xuất hoá chất	148.828	78.979	57.788
B.8	Thiết bị sản xuất thủy tinh	158.387	83.064	71.292
B.9	Thiết bị sản xuất linh kiện điện tử	17.305	9.626	2.849
B.10	Thiết bị ngành dệt, da, văn hoá	707.638	406.448	103.958
B.11	Thiết bị chế biến lương thực	281.765	180.406	70.097
B.12	Thiết bị thông tin liên lạc	116.164	65.521	33.480
B.13	Các thiết bị sản xuất khác	523.059	322.196	210.587
C	Dụng cụ đo lường thí nghiệm	98.572	46.819	33.038
D	Thiết bị phương tiện vận tải	5.268.291	2.743.750	1.316.361
D.1	Ô tô	3.495.341	1.703.148	804.993
D.2	Tàu hoả	465.565	257.937	232.304
D.3	Tàu thuyền	987.111	642.768	192.940
D.4	Máy bay	9.520	3.624	2.270
D.5	Phương tiện bốc dỡ	310.752	136.272	83.852
E	Dụng cụ quản lý	89.026	56.638	16.881
Tổng số		11.914.339	6.485.090	3.959.137

Hầu hết số máy thiết bị trên cũng chỉ tập trung chủ yếu vào các ngành trọng điểm ở trung ương, còn các địa phương rất ít và phân bố cũng rất khác nhau, tùy điều kiện và mục tiêu phát triển cụ thể của mỗi vùng. Trong tổng số 11.914,3 tỷ đồng máy thiết bị thì các xí nghiệp do trung ương quản lý chiếm 8.569,9 tỷ, các xí nghiệp thuộc các tỉnh thành phố quản lý: 3.344,4 tỷ

**Giá trị tài sản do các Bộ ngành thuộc trung ương quản lý**

**Đơn vị tính: tỷ đồng**

TT	Bộ, ngành quản lý	Nguyên giá	Giá trị còn lại
1	Bộ Tài chính	1.290	866
2	Bộ Lao động TBXH	1.487	700
3	Ngân hàng Nhà nước	57.410	41.808
4	Tổng cục Thống kê	791	422
5	Bộ Năng lượng	3.751.776	2.292.896
6	Bộ Cơ khí và luyện kim	209.501	92.850
7	Bộ công nghiệp nhẹ	790.296	424.219
8	Bộ nông nghiệp và công nghiệp TP	248.268	131.158
9	Bộ thủy sản	63.807	27.162
10	Bộ xây dựng	692.317	310.234
11	Bộ thủy lợi	205.205	59.393
12	Bộ lâm nghiệp	108.235	39.965
13	Bộ nội thương	173.993	64.164
14	Bộ kinh tế đối ngoại	22.018	13.721
15	Bộ vật tư	130.115	65.739
16	Bộ giao thông vận tải	1.351.273	812.815
17	Bộ giáo dục	2.260	1.177
18	Bộ Đại học, trung học, dạy nghề	1.073	471
19	Bộ Văn hoá	9.099	4.328

20	Bộ thông tin	7.920	3.367
21	Bộ y tế	35.362	17.857
22	Bộ nội vụ	2.027	1.077
23	Tổng cục dầu khí	29.949	12.957
24	Tổng cục hoá chất	208.155	107.289
25	Tổng cục cao su	46.422	28.517
26	Tổng cục hàng không	203.583	70.143
27	Tổng cục bưu điện	131.591	64.613
28	Tổng cục du lịch	22.388	12.406
29	Tổng cục mỏ và địa chất	51.956	21.713
30	Cục đo đạc bản đồ	5.025	3.435
31	Viện công nghệ quốc gia	337	261
32	Đài tiếng nói Việt Nam	2.954	1.436
Tổng số		8.569.898	4.729.172

### Giá trị tài sản do địa phương quản lý

Đơn vị tính: tỷ đồng

	Tên thành phố, tỉnh	Nguyên giá	Giá trị còn lại
1	Hà Nội	1.779.194	845.144
2	Hải phòng	673.188	409.098
3	Thành phố Hồ Chí Minh	2.179.283	1.199.782
4	Vũng Tàu Côn Đảo	81.642	45.797
5	Các tỉnh miền núi phía Bắc	2.612.374	1.395.550
6	Các tỉnh Trung du	970.132	680.489
7	Các tỉnh Đồng bằng châu thổ	602.142	302.331
8	Các tỉnh khu 4 cũ	437.352	205.337
9	Các tỉnh miền Trung	931.413	447.117
10	Các tỉnh miền núi miền Trung	271.115	131.312
11	Các tỉnh miền Nam	1.376.498	823.127
Tổng số		11.914.339	6.485.095

## *2. Máy móc thiết bị phần lớn thuộc các thế hệ cũ, lạc hậu*

Máy móc thiết bị phần lớn thuộc các thế hệ cũ, cụ thể là: phần lớn máy động lực, máy công tác, thiết bị truyền dẫn, máy công cụ, dụng cụ đo lường, phương tiện vận tải, dụng cụ quản lý trang bị trong các ngành công nghiệp là do Liên Xô (cũ), Trung Quốc, Ba Lan và các nước xã hội chủ nghĩa khác chế tạo theo thiết kế của thế hệ máy 1950-1970 điều khiển cơ học, chỉ có một số rất ít máy móc thiết bị được thiết kế chế tạo sau này thuộc thế hệ máy 1970-1990 là các máy điều khiển theo chương trình, song cũng thường là các máy nhỏ, có công suất và năng suất thấp.

*3. Phần lớn các dây chuyền sản xuất được lắp đặt trong các xí nghiệp sản xuất kinh doanh bằng những máy móc thiết bị không đồng bộ*

Do nhiều nguyên nhân nên máy móc thiết bị ngay từ khi lắp đặt đã thiếu đồng bộ, chấp vá, điển hình là các nhà máy cơ khí chế tạo (nhà máy cơ khí Trần Hưng Đạo, nhà máy chế tạo máy công cụ, các nhà máy chế tạo phụ tùng...). Một số nhà máy trong thời gian chiến tranh phải tháo dỡ để sơ tán, khi hoà bình mang về lắp ráp do có bộ phận hỏng không có phụ tùng thay thế nên không sử dụng được, dẫn đến sự thiếu đồng bộ trên dây chuyền sản xuất.

*4. Trong quá trình sắp xếp lại sản xuất, nhiều máy móc thiết bị cũ bị hư hỏng, dư thừa ra do máy chính của dây chuyền sản xuất bị hỏng không sử dụng được, nhưng các máy phụ trợ thì còn như máy mài dao, mài dụng cụ...*

Số tài sản các xí nghiệp xin thanh lý rất lớn, theo thống kê là 1.089.596 tỷ đồng. Đặc biệt là phương tiện vận tải do đã được tận dụng hết công suất trong thời gian chiến tranh, nên tỷ lệ xin thanh lý lên đến 85%.

Ngoài ra trong quá trình chuyển đổi cơ chế kinh tế, một số xí nghiệp khi chuyển sang cơ chế thị trường sản phẩm sản xuất ra không còn phù hợp, không thể tiêu thụ được (như nhà máy bê tông tấm lớn Đạo Tú...), toàn bộ máy móc thiết bị phải tháo dỡ để chuyển sang sử dụng cho mục đích khác.

Từ năm 1989 thực hiện chủ trương của Đảng và Nhà nước giao quyền tự chủ cho các doanh nghiệp tự chịu trách nhiệm về phương hướng sản xuất kinh doanh và tự xác định mục tiêu đầu tư. Các cơ sở đã chủ động sắp xếp lại tổ chức sản xuất, đổi mới trang thiết bị máy móc, bố trí lại lao động để đẩy mạnh sản xuất đáp ứng nhu cầu tiêu dùng trong nước và xuất khẩu. Nhiều xí nghiệp đã được nhập về những dây chuyền sản xuất hiện đại, với những máy móc thiết bị tiên tiến, như các xí nghiệp trong ngành dệt may, điện tử, công nghệ thông tin, cơ khí đóng tàu, vô tuyến viễn thông, xi măng...

### **III. THỰC TRẠNG CÔNG TÁC THẨM ĐỊNH GIÁ MÁY MÓC THIẾT BỊ Ở NƯỚC TA TRONG THỜI GIAN QUA**

Từ những văn bản của Nhà nước nói về công tác thẩm định giá cho thấy rõ thẩm định giá tại Việt Nam tuy mới bước đầu được triển khai thực hiện, nhưng đã được đánh giá như là một trong những công cụ góp phần vào việc nâng cao hiệu quả kinh doanh của doanh nghiệp và nền kinh tế, góp phần hạn chế thất thoát, tiêu cực bảo vệ lợi ích của Nhà nước. Hệ thống văn bản trên đã có đủ điều kiện làm căn cứ cho việc xây dựng văn bản pháp luật về thẩm định giá ở Việt Nam.

Ở nước ta, việc thẩm định giá đã bắt đầu được hình thành về mặt tổ chức, từng bước hội nhập với các nước trong khu vực và thế giới. Ban vật giá Chính phủ đã chính thức trở thành Hội viên của Hiệp hội thẩm định giá ASEAN (AVA) từ ngày 8-5-1997.

Việc thẩm định giá tuy mới chỉ là bước đầu, nhưng cũng đã mang lại nhiều kết quả thiết thực. Nội dung và kết quả công tác thẩm định giá được thể hiện cụ thể như sau:

## **1. Hoạt động thẩm định giá máy móc thiết bị của các cơ quan ở trung ương**

Trong những năm gần đây, Ban vật giá Chính phủ xác định công tác thẩm định giá là một trong những nhiệm vụ thực hiện vai trò quản lý Nhà nước về giá, từ đó đã tiến hành thẩm định giá theo chức năng quản lý Nhà nước nhiều loại tài sản hàng hoá được đầu tư từ nguồn ngân sách Nhà nước như: thẩm định tàu chở dầu trị giá 21 triệu USD, thiết bị phát thanh truyền hình ở các tỉnh Nam Hà, Cà Mau, Long An,... Ngày 9-2-1998 Ban vật giá Chính phủ đã ban hành Quyết định số 14/1998/QĐ-VGCP thành lập Trung tâm kiểm định giá trực thuộc Ban vật giá Chính phủ.

Xem xét sau một năm hoạt động cho thấy, Trung tâm đã hoàn thành một số chương trình kiểm định giá theo yêu cầu của khách hàng phục vụ cho các mục đích như:

- Kiểm định giá phục vụ dự án đầu tư: tàu cao tốc V59, tàu cao tốc DS197 hải quan, ụ nổi 8.500 tấn của Tổng công ty đóng tàu Việt Nam...

- Kiểm định giá trị tài sản để góp vốn liên doanh cho công ty trách nhiệm hữu hạn Hiệp Hưng - Long An, Công ty xe khách Nam Hà Nội...

- Kiểm định giá để cổ phần hoá cho Công ty trách nhiệm hữu hạn Thủ Thừa - Long An, doanh nghiệp giấy Vĩnh Tiến, doanh nghiệp dây cáp Triệu Tân...

- Kiểm định giá để vay vốn ngân hàng cho Công ty trách nhiệm hữu hạn Kim Hằng, Kinh Đô, Lâm Hiệp Thành, Tân Hưng, Tùng Anh...

- Kiểm định giá xác định giá sàn phục vụ đấu giá thanh lý tài sản: nôi hơi của bệnh viện 108, xe ô tô của Công ty thương mại Hà Nội...

Tổng giá trị tài sản được kiểm định giá qua một năm hoạt động khoảng gần 200 tỷ đồng, kết quả kiểm định giảm so với đề nghị của doanh nghiệp từ 5 - 15%, cá biệt có trường hợp giảm tới 30%.

Các phương án kiểm định giá trên nói chung được thực hiện theo một quy trình chặt chẽ, nghiêm túc, theo yêu cầu tự nguyện của khách hàng. Phương pháp kiểm định giá phù hợp với mục đích của từng phương án, có sự tham gia ý kiến của các chuyên gia kinh tế kỹ thuật thông qua báo cáo tổng hợp của Hội đồng chuyên gia kinh tế kỹ thuật và các nhà quản lý địa phương, các ngành các cấp.

Đối với những phương án phải xác định giá trị còn lại của tài sản, Trung tâm đã mời cơ quan có chức năng giám định chất lượng kỹ thuật giám định và có chứng chỉ của Nhà nước phù hợp với nhiệm vụ của cơ quan hoặc Hội đồng chuyên gia kỹ thuật - kinh tế giám định tập thể bằng các phương pháp khoa học cho từng loại tài sản.

Thông báo kết quả kiểm định giá quy định có hiệu lực trong vòng 6 tháng đến một năm tùy theo từng loại tài sản.



Trên thực tế hiện nay, cùng với Ban vật giá Chính phủ (nay thuộc Bộ Tài chính), còn có một số Bộ và cơ quan ngang Bộ khác như: Bộ công nghiệp, Bộ Xây dựng, Tổng cục Hải quan, Cục hàng không dân dụng... trực tiếp hay gián tiếp có liên quan đến công tác thẩm định giá, và vẫn thường xuyên tiến hành công tác thẩm định giá phục vụ cho nhu cầu công tác chuyên môn của ngành mình.

## 2. Hoạt động thẩm định giá máy móc thiết bị ở các địa phương

Ở các địa phương, Sở tài chính - Vật giá của các Tỉnh và Thành phố tiến hành công tác thẩm định giá mua sắm thiết bị vật tư tài sản được chi từ nguồn vốn ngân sách của Nhà nước, và thẩm định giá để làm cơ sở cho việc đấu thầu và đấu giá. Kết quả trong năm 1998 đã tiết kiệm chi cho ngân sách gần 70 tỷ đồng, cụ thể con số của các tỉnh có thể xem trong bảng sau:

Đơn vị: triệu đồng

Tỉnh, Thành phố	Số tiền
Cao Bằng	2.014
Lạng Sơn	570
Lai Châu	300
Hà Giang	7.931
Thái Nguyên	3.302
Bắc Cạn	622
Vĩnh Phúc	1.100
Phú Thọ	950
Bắc Giang	1.500
Hà Nội	1.300
Hải Phòng	3.834
Hải Dương	2.060

Hải Dương	2.060
Hưng Yên	504
Thái Bình	2.290
Hà Nam	250
Thanh Hoá	42
Nghê An	1.500
Quảng Trị	500
Thừa Thiên-Huế	4.015
Quảng Ngãi	600
Đắc Lắc	505
Gia Lai	275
Bình Định	46
Phú Yên	350
Đồng Nai	864
Bình Dương	3.226
Long An	2.793
Bến Tre	1.554
Tiền Giang	9.722
Đồng Tháp	825
Sóc Trăng	547
Vĩnh Long	170
Trà Vinh	8,4
Bạc Liêu	539
Cà Mau	395
Kiên Giang	11.840

### 3. Việc áp dụng các phương pháp thẩm định giá

Công tác thẩm định giá máy móc thiết bị ở nước ta trong thời gian qua đã sử dụng một số phương pháp sau đây:

#### a) Phương pháp so sánh

Đây là phương pháp được phổ biến rộng rãi và được sử dụng nhiều nhất trong thực tế. Phương pháp này căn cứ vào giá thị trường mà chúng ta đã biết của loại máy móc thiết bị có cùng công dụng và cấu tạo để xác định, tính toán bằng phương pháp so sánh với loại máy móc thiết bị cần thẩm định giá (có sự điều chỉnh cần thiết và hợp lý khi máy móc thiết bị cần thẩm định có đặc tính kinh tế kỹ thuật cao hơn hoặc thấp hơn loại máy móc thiết bị dùng để so sánh).

Do thông tin về giá thị trường của máy móc thiết bị đã biết trước (gọi là giá thị trường của máy chuẩn) dùng để so sánh có tính chất thời điểm, nên khi xác định giá cho máy móc thiết bị cần sử dụng hệ số điều chỉnh lạm phát tiền tệ. Trong trường hợp khi máy móc thiết bị có giá thị trường được chọn làm máy chuẩn có cùng công dụng với máy móc thiết bị cần thẩm định giá nhưng lại do các nhà sản xuất khác nhau (hãng, nước); thì trong quá trình thẩm định giá cần phải tìm các thông tin qua việc nghiên cứu giá hàng loạt các thiết bị để bổ sung hệ số chênh lệch về phẩm chất, độ chính xác, độ tiện dụng (hệ số  $k$  này thông thường sử dụng từ 5 - 30%). Nếu chênh lệch lớn hơn thì phải chọn thông tin của giá máy chuẩn khác để việc so sánh được chính xác hơn.

### ***b) Phương pháp chi phí thay thế khấu hao***

Phương pháp này thường áp dụng cho thẩm định giá máy móc thiết bị đã và đang sử dụng; cho việc thẩm định giá máy móc thiết bị của doanh nghiệp để xác định giá trị của doanh nghiệp phục vụ cho công tác cổ phần hoá.

Chuẩn mực thẩm định giá của phương pháp này cũng là giá thị trường. Nội dung của phương pháp này có thể tóm tắt như sau:

Căn cứ vào nguyên giá thị trường của máy móc thiết bị, và tỷ lệ dự kiến còn sử dụng được của máy móc thiết bị để xác định giá trị còn lại. Để xác định giá trị thị trường của máy móc thiết bị đã và đang sử dụng này, cần phối hợp với cán bộ kỹ thuật chuyên môn xem xét các chi tiết và cụm chi tiết cần thay thế khi chúng đã hư hỏng nhiều (tỷ lệ 40-50%) nếu tiếp tục sử dụng thì sẽ không đảm bảo an toàn. Xác định giá thị trường của các chi tiết, cụm chi tiết cần thay thế này, từ đó xác định giá thị trường của máy móc thiết bị đã và đang sử dụng bằng giá trị máy móc thiết bị còn lại trừ đi giá trị các chi tiết phải thay thế.

Để thực hiện phương pháp này, cần phải ghi chép cụ thể đặc điểm của từng tài sản, bao gồm:

- Tên nhà sản xuất, mẫu, số seri chế tạo.
- Miêu tả về kỹ thuật, công suất, năng suất.
- Năm chế tạo, tuổi thọ hiện nay.
- Tuổi đời kinh tế của tài sản.
- Tính tỷ lệ mức độ sử dụng hiện nay và dự kiến (thường được tính bằng tỷ lệ %).

Trên đây là một số phương pháp thẩm định máy móc thiết bị thường được áp dụng ở nước ta trong thời gian vừa qua. Ngoài ra, còn có một số phương pháp khác ít được sử dụng hơn như phương pháp chi phí áp dụng cho một số trường hợp máy móc thiết bị chuyên dụng mà phương pháp so sánh không phù hợp do không có thông tin về giá sản phẩm cùng loại ở trên thị trường; hoặc phương pháp đầu tư dựa trên cơ sở chuyển đổi dòng thu nhập hàng năm thành tổng số vốn.

Để thực hiện tốt công tác thẩm định giá máy móc thiết bị, đòi hỏi phải tập hợp được nhiều thông tin về giá máy móc thiết bị thị trường trong nước và trên thế giới, của các hãng sản xuất khác nhau. Tuy nhiên, hiện nay chúng ta đang còn gặp rất nhiều khó khăn về công tác thông tin và lưu trữ thông tin về giá máy móc thiết bị thị trường thế giới, nhất là trong điều kiện cuộc cách mạng về khoa học, công nghệ không ngừng phát triển, máy móc thiết bị luôn luôn được đổi mới, ngày một tiến bộ hơn và hoàn thiện hơn, chất lượng không ngừng được nâng cao hơn và thuận lợi trong sử dụng hơn. Đó là khó khăn chủ yếu trong việc hoàn thiện và nâng cao chất lượng công tác thẩm định giá máy móc thiết bị ở nước ta.

Việc nước ta trở thành Hội viên chính thức của Hiệp hội thẩm định giá ASEAN (AVA) bao gồm 7 nước: Singapore, Indonesia, Malaysia, Brunei, Philippin, Thái Lan, Việt Nam, giúp ta có nhiều cơ hội trao đổi thông tin giữa các nước trong Hiệp hội, với các công ty hoạt động trong lĩnh vực thẩm định giá ở trong các nước đó. Cùng với việc phát triển nhanh chóng lĩnh vực vi tính viễn thông dẫn đến khả năng lưu trữ thông tin giá máy móc thiết bị ngày càng phong phú, sẽ tạo điều kiện thuận lợi cho việc thực hiện công tác thẩm định giá máy móc thiết bị ở nước ta.

Công tác thẩm định giá máy móc thiết bị hiện nay ở nước ta nhằm phục vụ cho nhiều mục đích khác nhau như sau:

- Xây dựng giá trần để tổ chức đấu thầu mua các máy móc thiết bị chi bằng nguồn vốn ngân sách của Trung ương, địa phương trong các ngành văn hoá, y tế, giáo dục, phát thanh truyền hình, lực lượng vũ trang.

Xác định mức giá sàn (mức giá tối thiểu) để bán máy móc thiết bị thuộc nguồn vốn ngân sách Nhà nước quản lý như xe, máy dự trữ quốc gia đến niên hạn bán theo phương thức đấu thầu.

Trong các trường hợp này thường áp dụng thẩm định giá theo phương pháp so sánh. Phương pháp này phù hợp trong trường hợp tập hợp được nhiều thông tin giá máy móc thiết bị có cùng công dụng (nhưng có đặc tính kinh tế kỹ thuật cao hơn hoặc thấp hơn) của nhiều hãng, nhiều nước sản xuất khác nhau.

- Thẩm định giá máy móc thiết bị phục vụ cho việc thanh quyết toán các hợp đồng kinh tế.

Trong trường hợp này ngoài việc vận dụng phương pháp thẩm định giá so sánh để xác định xem mức giá mua bán máy móc thiết bị có đảm bảo đúng đắn không; còn phải thẩm định chi phí sản xuất, nhập khẩu, chi phí lưu thông để xem xét các yếu tố cấu thành chi phí có phù hợp với giá cả thị trường không.

- Thẩm định giá máy móc thiết bị phục vụ mục đích đầu tư của các ngân hàng cho doanh nghiệp.

Thực tiễn trường hợp này là việc thẩm định giá máy móc thiết bị để giúp Ngân hàng Đầu tư và phát triển thực hiện quyết định của Thủ tướng Chính phủ cho Công ty vận tải dầu khí vay vốn đầu tư mua tàu chở dầu, chủ yếu là sử dụng phương pháp so sánh để thẩm định giá.

- Thẩm định giá máy móc thiết bị đã và đang hoạt động để cổ phần hoá doanh nghiệp, để góp vốn vào liên doanh.

Trong các trường hợp này thường áp dụng hai phương pháp so sánh và phương pháp chi phí thay thế.

- Thẩm định giá việc mua bán tài sản bằng nguồn vốn ngân sách.

Hầu hết các tỉnh đều có quy định giao nhiệm vụ cho ngành giá tiến hành thẩm định giá mua, bán các vật tư, tài sản, hàng hoá và dịch vụ thanh toán từ nguồn vốn ngân sách của Nhà nước, của các doanh nghiệp Nhà nước và các cơ quan hành chính sự nghiệp, kể cả các đơn vị ngành dọc trực thuộc Trung ương đóng trên địa bàn tỉnh.

Trên đây là một số vấn đề mang tính thực tiễn áp dụng các phương pháp thẩm định giá máy móc thiết bị ở Việt Nam trong thời gian vừa qua. Với đội ngũ cán bộ làm công tác thẩm định chưa được đào tạo chính quy, trang thiết bị để làm việc cũng như nguồn thông tin tư liệu còn rất thiếu thốn, công tác thẩm định giá máy móc thiết bị ở nước ta mới đáp ứng được một số yêu cầu cấp bách trước mắt, còn gặp rất nhiều khó khăn và phải học hỏi nhiều hơn nữa để nâng cao trình độ mới đáp ứng được yêu cầu về nghề nghiệp.

#### **4. Hoạt động thẩm định giá công trình liên doanh với nước ngoài**

Tính đến cuối tháng 6/1998, sau 10 năm thi hành Luật đầu tư nước ngoài (1988 - 1998), Việt Nam đã thu hút trên 2.200 dự án đầu tư nước ngoài với tổng số vốn đăng ký là 35,4 tỷ USD. Trong số này có 1.778 dự án đang hoạt động với số vốn 31,7 tỷ USD. Nếu

tính theo vốn đầu tư, các dự án liên doanh chiếm 70%, dự án 100% vốn nước ngoài chiếm 20%, và 10% còn lại là các hợp đồng hợp tác kinh doanh.

Hoạt động đầu tư nước ngoài đã góp phần đáng kể làm tăng kim ngạch xuất khẩu (năm 1996 chiếm khoảng 16% tổng kim ngạch xuất khẩu, năm 1997 đạt 19%) và bình ổn cán cân thanh toán quốc tế của Việt Nam. Nếu tính cả Xí nghiệp liên doanh dầu khí Việt Xô năm 1996, khu vực đầu tư nước ngoài chiếm 13% GDP của cả nước (ngành công nghiệp chiếm tỷ trọng là 21,7%), đồng thời chiếm gần 1/4 tổng thu về thuế và phí của ngân sách.

Tuy nhiên, bên cạnh những mặt đã đạt được, vẫn còn nhiều tồn tại mà đáng lo ngại hơn cả là tình trạng có quá nhiều doanh nghiệp đầu tư trực tiếp nước ngoài hoạt động không có hiệu quả. Theo cuộc điều tra các doanh nghiệp có vốn nước ngoài (FDI) do Tổng cục Thống kê tiến hành năm 1996, đã có tổng số 278 dự án bị rút giấy phép trước thời hạn với tổng số vốn đầu tư đăng ký là 1.673 triệu USD, chiếm khoảng 15% tổng số dự án và 6,54% tổng số vốn đã đăng ký. Trong số trên 1.000 doanh nghiệp FDI đã đi vào hoạt động thì chỉ có khoảng 250 doanh nghiệp hoạt động có lãi, chiếm tỷ lệ 25%; số dự án kinh doanh bị lỗ tăng lên, năm 1994 là 197 dự án với tổng số lỗ 133,7 triệu USD, và nửa đầu năm 1996 có tổng số lỗ là 96 triệu USD.

Theo điều tra của Chi cục thuế thành phố Hồ Chí Minh, trong năm 1995 trên địa bàn thành phố có 67 xí nghiệp liên doanh lãi trong khi có tới 188 xí nghiệp lỗ. Năm 1996 chỉ có 75 xí nghiệp lãi, còn lại 273 xí nghiệp lỗ, chiếm tới 80% tổng số dự án. Hầu hết những xí nghiệp bị lỗ bên Việt Nam là những doanh nghiệp Nhà nước luôn có lãi trước khi liên doanh, thua lỗ nhiều nhất là liên doanh P & G (Liên doanh giữa Procter & Gamble Far East với Công



ty Phương Đông) sau hai năm hoạt động thua lỗ 311 tỷ đồng tương đương 28 triệu USD, bằng 3/4 vốn liên doanh; Liên doanh Coca Cola trong hai năm thua lỗ 100 tỷ đồng.

Nhiều xí nghiệp liên doanh ở các tỉnh khác cũng bị thua lỗ nặng nề như Công ty liên doanh rượu bia BGI Tiền Giang tính đến cuối năm 1996 có số lỗ lũy kế là 232 tỷ 143 triệu đồng. Công ty liên doanh BGI Đà Nẵng có số lỗ lũy kế tính đến cuối năm 1996 là 60 tỷ 438 triệu đồng. Công ty thủy tinh Sanmiguel Yamamura Hải Phòng lỗ năm 1997 là 50 tỷ đồng.

Thời gian qua các cơ quan quản lý Nhà nước tập trung chú ý nhiều đến các khâu ban đầu như vận động đầu tư và cấp giấy phép cho các dự án, coi trọng về mặt thủ tục nguyên tắc hành chính, thường mới chỉ chú trọng đến các chỉ tiêu như: sắp xếp lại doanh nghiệp, tăng thu cho ngân sách, giải quyết công ăn việc làm là chính. Còn khâu kiểm tra thẩm định các luận chứng kinh tế kỹ thuật của dự án để đánh giá chính xác mức độ khả thi của dự án về phương diện tài chính như: khả năng tài chính của đối tác liên doanh, thẩm định giá vốn góp đầu tư, thu chi tài chính... trên cơ sở đối chiếu với quy hoạch phát triển tổng thể và nhu cầu thị trường một cách chắc chắn lại không được chú ý. Điều này là nguyên nhân cơ bản dẫn đến nhiều dự án vốn đầu tư nước ngoài không có tính khả thi bị rút giấy phép trước thời hạn.

Nguyên nhân thua lỗ của các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thì có nhiều, nhưng những vấn đề chung nhất là do phía Việt Nam không có khả năng kiểm soát để phía nước ngoài định giá thiết bị nhập khẩu quá cao, nâng giá nguyên liệu nhập khẩu, ép giá xuất khẩu sản phẩm, chi phí quảng cáo, tiếp thị quá cao, đặc biệt trong trường hợp doanh nghiệp FDI hoàn toàn phụ thuộc vào

bên nước ngoài về việc cung cấp nguyên vật liệu hoặc thị trường tiêu thụ sản phẩm.

Như vậy rõ ràng một trong những nguyên nhân quan trọng góp phần làm cho các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài làm ăn không có hiệu quả ở nước ta, là do sự yếu kém trong khâu thẩm định giá đầu tư trị giá vốn góp của các bên liên doanh. Trong thực tế thời gian qua, chúng ta mới làm thẩm định giá đối với trị giá vốn góp của phía Việt Nam vào liên doanh (ngay phần này làm cũng còn nhiều thiếu sót), còn phần thẩm định giá đối với trị giá vốn góp của phía nhà đầu tư nước ngoài thì hầu như còn bỏ ngỏ chưa làm được.

Tỷ lệ góp vốn bình quân của bên Việt Nam trong các liên doanh là 33,93% và các bên nước ngoài là 66,07%. Như vậy, tỷ lệ góp vốn của bên Việt Nam là thấp, nó sẽ hạn chế tỷ lệ chia lợi nhuận và quyền tham gia trực tiếp quản lý của bên Việt Nam trong các doanh nghiệp liên doanh. Hiện nay, việc góp vốn pháp định của bên Việt Nam chủ yếu là bằng giá trị quyền sử dụng đất (chiếm hơn 70%), phần còn lại là bằng giá trị nhà xưởng, thiết bị hiện có (khoảng 20%) và bằng tiền nguyên vật liệu, cung cấp dịch vụ kỹ thuật (gần 10%). Phần góp vốn của các nhà đầu tư nước ngoài chiếm gần 70% vốn pháp định của liên doanh, do đó nếu các nhà đầu tư nước ngoài không đảm bảo được tài chính, tất yếu dự án liên doanh sẽ bị đổ vỡ. Hiện nay, phần vốn góp của các nhà đầu tư nước ngoài chủ yếu là bằng máy móc thiết bị chứ không phải là bằng ngoại tệ. Vì thế, việc thẩm định giá để đánh giá các loại tài sản không phải là tiền do bên Việt Nam và các bên nước ngoài đưa vào góp vốn liên doanh một cách chính xác là việc làm hết sức quan trọng.

Trong thực tế có hai khuynh hướng xảy ra:

- Chưa tính đúng, tính đủ giá trị của tài sản góp vốn, nhất là đối với bên Việt Nam.
- Thổi phồng giá trị tài sản góp vốn, đặc biệt là các đối tác nước ngoài.

#### *a) Về phía Việt Nam*

Trong các liên doanh, phía Việt Nam góp vốn phần lớn bằng đất và thường góp một lần ngay khi dự án bắt đầu triển khai, còn phía nước ngoài góp vốn chủ yếu bằng máy móc thiết bị nhưng không phải góp một lần mà là nhiều lần, họ chỉ rót kỳ đầu, rồi hy vọng lấy lãi nhập vốn để tiếp tục đầu tư. Kết quả là trong thời gian đầu vốn thực tế của Việt Nam lớn hơn tỷ lệ tính theo vốn đăng ký của dự án nhưng được chia lãi ít, còn phía nước ngoài bỏ vốn thực tế ít nhưng lại được chia lãi nhiều.

Thời gian gần đây khi giá thuê đất được giảm nhiều, phía Việt Nam góp vốn bằng quyền sử dụng đất càng thấy phần vốn của mình teo lại. Quyết định số 179/1998/QĐ-BTC của Bộ Tài chính ngày 24/2/1998 (về việc ban hành Bản quy định về quyền thuê đất, mặt nước, mặt biển đối với các hình thức đầu tư trực tiếp của nước ngoài tại Việt Nam) đã giảm tiền thuê đất so với mức giá quy định tại các văn bản quy định trước khi ban hành quyết định này.

Trong khi định giá để góp vốn vào liên doanh, các công ty Việt Nam thường chỉ lưu ý đến phần tài sản hữu hình như đất đai, nhà xưởng, máy móc thiết bị... mà lại chưa chú ý đến những tài sản vô hình như uy tín, địa thế thuận lợi... Thậm chí các công ty Việt Nam chưa hề để ý tới các vấn đề này và cho đó là chuyện không cần lưu ý. Song trên thực tế, đây lại là những việc rất cần phải lưu ý đến, và trị giá của những tài sản vô hình kia có khi lại rất lớn.

Tuy vậy cũng đã có một số trường hợp ít ỏi người ta đã xác định được giá trị của những yếu tố này như trường hợp Công ty bia Việt Hà, khi góp vốn liên doanh với nước ngoài đã tính được trị giá của nhãn bia Halida là 550.000 USD. Còn trường hợp Công ty P/S tính được trị giá nhãn hiệu là 5,3 triệu USD; nhãn hiệu bia Sài Gòn của Công ty bia Sài Gòn được tính trị giá góp vốn vào liên doanh ở Nghệ An là 9,5 triệu USD... Tuy nhiên theo một số chuyên gia, giá trị của nhãn bia Sài Gòn có thể còn cao hơn mức này, và có thể dùng để góp nhiều lần trong các liên doanh.

Vì tài sản trí tuệ thường có giá trị cao, thậm chí rất cao nên các công ty nước ngoài đều rất quan tâm đến việc bảo vệ và phát triển tài sản đó. Trong các liên doanh, giá nhãn hiệu thường chiếm một khoản giá trị lớn; có công ty đi góp vốn vào hàng chục liên doanh ở các nước chỉ bằng nhãn hiệu. Hàng hoá mang nhãn hiệu đó có khi xuất hiện ở hàng chục nước cũng chỉ do họ nhượng thương hiệu cho các công ty sản xuất khác mà thôi.

Tóm lại, giá trị vô hình của các doanh nghiệp là một đại lượng có thật, có thể tính toán được và trong nhiều trường hợp nó có giá trị rất lớn, thậm chí lớn hơn cả giá trị hữu hình của doanh nghiệp. Vì vậy, việc tìm phương pháp tính giá trị vô hình phù hợp với điều kiện Việt Nam cho các công ty Việt Nam góp vốn vào liên doanh là rất cần thiết và cấp bách.

#### *b) Về phí nhà đầu tư nước ngoài*

+ Trong các liên doanh, nhà đầu tư nước ngoài thường tính giá cao hơn mặt bằng quốc tế cho các nhân tố đầu vào.

Các nhà đầu tư nước ngoài thường tính giá cao cho những nguyên vật liệu, bán thành phẩm, máy móc thiết bị mà họ nhập vào để thực hiện đầu tư. Việc làm này đã mang lại nhiều lợi ích cho

nhà đầu tư là: chiếm tỷ lệ vốn góp cao để giành phần tỷ lệ chia lãi cao, trốn được thuế của nước chủ nhà đánh vào lợi nhuận cao của nhà đầu tư, hoặc để giấu số lợi nhuận thực tế mà họ kiếm được từ đó sẽ hạn chế các nhà cạnh tranh khác xâm nhập vào thị trường. Ngược lại, điều này lại gây ra chi phí sản xuất cao ở nước chủ nhà, và nước chủ nhà phải mua hàng hoá do nhà đầu tư nước ngoài sản xuất với giá cao hơn.

Trong thực tế ở nước ta, theo kết quả giám định năm 1993 do Công ty giám định quốc tế Thụy Sĩ (SGS) tiến hành thì trong 13 doanh nghiệp liên doanh thực hiện giám định, có 7 liên doanh (chiếm tỷ lệ 53,84%) đã khai tăng 10,964 triệu USD.

Mức độ giá trị khai khống khác nhau. Liên doanh khách sạn Thăng Long (thành phố Hồ Chí Minh) giá trị thiết bị khai báo là 496.906 USD, giá trị thẩm định khai khống là 190.006 USD, chiếm tỷ lệ 40,43%. Trung tâm quốc tế dịch vụ văn phòng (Hà Nội) giá trị thiết bị khai báo là 1.228.170 USD, giá trị thẩm định khai khống là 260.000 USD, tỷ lệ 21,16%. Công ty ô tô Hoà Bình (Hà Nội) giá trị thiết bị khai báo là 5.823.818 USD, giá trị thẩm định khai khống là 1.602.298 USD, chiếm tỷ lệ 27,51%. Công ty bia BGI Tiền Giang giá trị thiết bị khai báo là 28.461.914 USD, giá trị thẩm định khai khống 7.794.478 USD, tỷ lệ 27,38%. Nhà máy sợi Joubo (thành phố Hồ Chí Minh) giá trị thiết bị khai báo 3.497.848 USD, giá trị thẩm định khai khống 493.918 USD, tỷ lệ 14,12%. Khách sạn Hà Nội (Hà Nội) giá trị thiết bị khai báo là 2.002.612 USD, giá trị thẩm định khai khống 263.860 USD, tỷ lệ 13,17%. Công ty Sài Gòn Vewong (thành phố Hồ Chí Minh) giá trị thiết bị khai báo 4.972.073 USD, giá trị thẩm định khai khống 359.433 USD, tỷ lệ 7,22%.

---

\* Tạp chí Xây dựng tháng 11/1998.

Trong 42 liên doanh của Bộ Công nghiệp qua khảo sát thí điểm năm 1995 cho thấy phía Việt Nam bị thiệt hại tới 50 triệu USD tiền máy móc thiết bị do phía nước ngoài khai tăng giá\*.

Trong hợp đồng chuyển giao công nghệ, phía nước ngoài đòi hưởng 8% tiền bán sản phẩm trong thời gian vài chục năm. Tình trạng nâng giá công nghệ không chỉ thể hiện qua việc nâng giá máy móc thiết bị, mà thể hiện ngay cả phí đào tạo và thuê chuyên gia cao hơn thực tế 30 - 40%.

Tình trạng trên xảy ra do phía Việt Nam thường không kiểm tra được mức độ chính xác do thiếu thông tin; trình độ quản lý, kiểm soát, chuyên môn yếu, thiếu kinh nghiệm và cũng có phần do thiếu trách nhiệm; và cũng là do chính sách của nước ta còn có nhiều khe hở (như chưa có quy chế thẩm định giá rõ ràng đối với phần góp vốn của nước ngoài...) khiến cho các nhà đầu tư nước ngoài có thể lợi dụng được.

+ Các nhà đầu tư nước ngoài thường bị buộc tội là đã chuyển giao công nghệ và kỹ thuật lạc hậu vào nước họ đầu tư. Điều này có thể giải thích như sau:

Dưới sự tác động của cách mạng khoa học kỹ thuật, cho nên máy móc công nghệ nhanh chóng trở nên lạc hậu, vì vậy các nhà đầu tư nước ngoài thường chuyển giao những máy móc đã lạc hậu cho các nước nhận đầu tư để đổi mới công nghệ, đổi mới sản phẩm, nâng cao chất lượng sản phẩm của chính nước họ. Đồng thời ở giai đoạn đầu của sự phát triển, hầu hết các nước đều áp dụng công nghệ sử dụng nhiều lao động. Tuy nhiên, sau một thời gian phát triển, giá lao động sẽ tăng lên, kết quả là giá thành sản phẩm cao,

---

\* Tạp chí Kinh tế & Dự báo tháng 6/1998.

vì vậy họ muốn thay công nghệ này bằng những công nghệ có hàm lượng công nghệ cao để hạ giá thành sản phẩm.

Việc chuyển giao công nghệ lạc hậu đã gây ra nhiều thiệt hại cho các nước nhận đầu tư, như là:

(1) Rất khó tính được giá trị thực của những máy móc thiết bị đó, do đó nước nhận đầu tư thường bị thiệt hại trong việc tính tỷ lệ góp vốn trong các xí nghiệp liên doanh, và hậu quả là bị thiệt hại trong việc chia lợi nhuận.

(2) Gây tổn hại đến môi trường.

(3) Chất lượng sản phẩm thấp, chi phí sản xuất cao, và do đó sản phẩm của nước nhận đầu tư khó có thể cạnh tranh trên thị trường thế giới.

Thực tế ở Việt Nam trong những năm qua không ít công nghệ và thiết bị lạc hậu bị thải loại đã được nhập vào Việt Nam với giá đắt hơn hẳn giá thị trường quốc tế từ 15 - 20%. Một cuộc khảo sát của ngành công nghiệp nhẹ ở 42 xí nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài năm 1993 cho biết: 76% số máy mới nhập thuộc thế hệ những năm 1950 - 1960; 70% số máy cũ nhập đã hết khấu hao; 50% là đồ cũ tân trang lại. Riêng việc định giá cao hơn giá thực tế từ 15 - 20% của các công nghiệp do nước ngoài đưa vào dưới hình thức liên doanh đã gây thiệt hại cho ta khoảng 50 triệu USD (Báo Nhân dân ngày 6/12/1993). Điều tra của Tổng liên đoàn lao động Việt Nam công bố năm 1995 cho biết hệ thống CO<sub>2</sub> lắp ráp ở liên doanh bia BGI do Pháp chế tạo từ năm 1979, và đã lắp ráp sử dụng ở Camerun năm 1980 (Thời báo kinh tế số 73 năm 1996). Việc chuyển giao công nghệ lạc hậu, thiếu đồng bộ đã gây ra cho nước ta nhiều thiệt hại về kinh tế và gây ô nhiễm môi trường.

Nguyên nhân chính của tình trạng trên là do Việt Nam thiếu thông tin về các loại công nghệ nhập, trình độ kỹ thuật còn thấp, trình độ quản lý và kiểm soát còn yếu. Quan trọng hơn là các chính sách về chuyển giao công nghệ, bảo vệ môi trường, quy chế về thẩm định giá... còn thiếu và còn nhiều vấn đề phải hoàn thiện.

+ Trong liên doanh hầu như dầu ra do người nước ngoài nắm, họ nâng giá nhập khẩu nguyên liệu, ép giá xuất khẩu sản phẩm.

Các nhà đầu tư nước ngoài lợi dụng chính sách thuế giữa các nước mà ở đó có các công ty thành viên trong cùng tập đoàn, họ điều tiết để tạo lợi nhuận tối đa.

Đối với công ty nước ngoài, ngay cả trường hợp liên doanh bị lỗ vốn do bán phá giá và chi phí tiếp thị cao để chiếm lĩnh thị trường nội địa, thì phía nước ngoài ở trong liên doanh cũng không lỗ vốn, bởi vì họ đã thu đủ qua việc tính giá cung cấp nguyên vật liệu, và thu được khoản lãi có được từ sau sự khẳng định vị trí thương hiệu và một tương lai sản phẩm của họ không chế thị trường. Chỉ có phía Việt Nam là bị lỗ thực sự.

Trong khi đầu tư cho thương hiệu dù liên doanh lãi hay lỗ, công ty mẹ (thuộc về phía nước ngoài) vẫn được lợi nhuận từ việc bán nguyên vật liệu cho liên doanh, và bao gồm cả chi phí nhãn hiệu mà liên doanh đã đồng ý ký hợp đồng sản xuất và phân phối các sản phẩm mang nhãn hiệu đó. Nhất là trong trường hợp công ty mẹ đặt giá bán nguyên liệu cao hơn thực tế do tính độc quyền của nhãn hiệu. Như là trong liên doanh lắp ráp ô tô ở Việt Nam, tất cả các đối tác nước ngoài trong các liên doanh ô tô đều là nhà sản xuất các bộ linh kiện CKD2 để lắp ráp nên họ độc quyền cung cấp và cũng độc quyền định giá cao cho các linh kiện này. Xe ô tô Carolla lắp ráp ở Việt Nam mặc dù được miễn thuế tiêu thụ đặc



biệt, bán đất gấp hai lần xe cùng loại tại Nhật nhưng liên doanh vẫn thua lỗ (Tạp chí Tài chính tháng 12/1998). Liên doanh Coca Cola độc quyền về cung cấp Concentrate pha chế nên họ tự định giá cao cho nguyên liệu đầu vào.

Nguyên nhân của các tình huống trên là chúng ta chưa đề ra được quy chế giám định giá đối với các nguyên vật liệu đầu vào cung cấp cho các liên doanh, còn để cho phía nước ngoài thao túng vấn đề này.

Qua các phân tích trên chúng ta thấy một trong những mặt tiêu cực hạn chế tác dụng của đầu tư nước ngoài là do chưa làm tốt khâu thẩm định giá phân góp vốn của nước ngoài bằng máy móc thiết bị và công nghệ vào doanh nghiệp liên doanh. Trong thực tế còn rất nhiều vấn đề khó khăn đang tồn tại đối với công việc này.

Việc thẩm định giá là một công việc hết sức phức tạp, liên quan đến nhiều Bộ, ngành chủ quản của lĩnh vực dự án đầu tư nên rất dễ bị kéo dài thời gian thẩm định. Để tập hợp đủ các tài liệu cần thiết cho quá trình thẩm định đòi hỏi rất nhiều thời gian. Trong khi đó Luật đầu tư nước ngoài lại quy định một khoảng thời gian cố định đối với quá trình giám định, do đó để có thể trả lời các nhà đầu tư khẩn trương theo đúng thời gian quy định trong Luật đầu tư nước ngoài là một việc hết sức khó khăn. Nghị định của Chính phủ số 12/ CP ngày 18/2/1997 quy định thời gian thẩm định đối với các Bộ, ngành chỉ có 15 ngày so với 20 ngày trước đây; đối với các dự án nhóm A trước đây quy định 50 ngày kể từ khi nhận được hồ sơ dự án phải trình ý kiến thẩm định lên Thủ tướng Chính phủ thì Nghị định 12/ CP quy định còn 40 ngày. Nếu vì không đủ thời gian, việc làm thẩm định không được kỹ lưỡng sẽ gây nhiều thiệt thòi cho các bên tham gia đầu tư liên doanh.

+ Để tiến hành thẩm định giá, các cán bộ tham gia thẩm định cần phải xem xét, tham chiếu rất nhiều tài liệu có tính lịch sử của máy móc thiết bị được đưa vào góp vốn, và tham khảo giá trị của máy móc thiết bị trên thị trường quốc tế tại thời điểm góp vốn. Trong khi đó lực lượng cán bộ làm công tác thẩm định giá lại hạn chế về mặt số lượng, chưa được đào tạo về cơ bản để có đủ tiêu chuẩn chất lượng, công tác thông tin và lưu trữ thông tin về giá cả còn rất yếu kém, nên rất khó đảm đương hoàn tất công việc thẩm định chu đáo và kịp thời gian.

+ Khi máy móc thiết bị đã được đưa vào sử dụng (trong đó nhiều trường hợp máy móc thiết bị đã qua sử dụng nhiều năm) rất khó đánh giá chính xác giá trị, dễ gây nên tranh cãi giữa các bên liên quan. Ngay cả khi đã xác định được máy móc thiết bị khai tăng giá trị thì cũng không dễ dàng ép chủ đầu tư cắt giảm giá, hoặc nếu máy móc thiết bị không phù hợp hoặc có nguy cơ gây ô nhiễm môi trường thì cũng không dễ dàng yêu cầu họ đưa ra khỏi Việt Nam. Chúng ta đã có những ví dụ như đối với trường hợp nhà máy sản xuất bia BGI Tiên Giang, Trung tâm dịch vụ văn phòng OSIC, liên doanh sản xuất ô tô Hoà Bình...

Cũng có trường hợp vì mối quan hệ ngoại giao với Chính phủ của nước đã tài trợ rất nhiều cho Việt Nam, chúng ta phải chấp nhận những giá trị khai tăng máy móc thiết bị góp vốn của bên nước ngoài và ăn chia lợi nhuận cũng đương nhiên được tăng lên trong những năm liên doanh. Tình trạng càng khó phân xử vì những liên doanh này không phải là không làm ăn được mà ngược lại họ cũng mang lại nhiều lợi ích trong nhiều mặt.

+ Một khó khăn khác là tham gia vào liên doanh không phải đơn giản thuần thuy chỉ là hai hay ba đối tác mà có trường hợp rất nhiều đối tác khác nhau. Cũng có khi thiết bị không phải của chính

bản thân họ đưa vào liên doanh, mà họ lại đi mua của các chủ hàng đầu tư khác. Trong những trường hợp đó hoá đơn chứng từ mua bán thường không chính xác, không thông qua việc đấu thầu mua bán máy móc thiết bị mà đơn thuần chỉ là một sự thoả thuận mua bán giữa các bên, giá thiết bị thường bị hoán chuyển rất khó phát hiện việc khai tăng giá trị máy móc thiết bị nếu không thực sự có mạng lưới hoạt động rộng khắp trên toàn cầu, không có một ngân hàng dữ liệu thông tin về kỹ thuật và giá cả.

+ Trong hệ thống văn bản đầu tư hiện tại, sau khi nhận được giấy phép đầu tư của Bộ Kế hoạch và đầu tư, nhà đầu tư chỉ cần đăng ký kế hoạch nhập khẩu với Bộ thương mại cho các máy móc, thiết bị, phụ tùng, vật tư, nguyên liệu... của họ. Đó là cơ hội để họ nhập những máy móc thiết bị không theo đúng yêu cầu thông số kỹ thuật, như với trường hợp bia BGI Tiền Giang và Trung tâm dịch vụ văn phòng OSIC số 8 Nguyễn Huệ...

Ngay cả trong Nghị định 12 / CP ngày 18/2/1997 có Điều 40 nói về công tác giám định máy móc thiết bị, nhưng chính điều này lại làm cho việc giám định khó thực hiện, thí dụ: “Máy móc thiết bị nhập khẩu để thực hiện dự án đầu tư phải được giám định giá trị, chất lượng trước khi nhập khẩu hoặc trước khi lắp đặt”. Như vậy thì làm cách nào để biết được máy móc thiết bị tiêu hao nhiên, nguyên vật liệu bao nhiêu phần trăm so với máy mới theo Quy định 1762 của Bộ Khoa học công nghệ và Môi trường khi chúng còn nằm trong các Container ở Cảng.

+ Về vấn đề công nghệ, để có thể đánh giá chính xác trình độ công nghệ của một dây chuyền đã qua sử dụng thật sự là việc khó khăn, nhất là nếu không có mạng lưới hoạt động rộng khắp trên toàn cầu để có thể kiểm tra xác định lại lịch thiết bị, tuổi thiết bị đã sử dụng, tỷ lệ hữu dụng còn lại của thiết bị, nguy cơ gây ô

nhằm môi trường... Thực tế vừa qua đã có rất nhiều máy móc thiết bị cũ và lạc hậu về công nghệ được đưa vào Việt Nam, thậm chí có thiết bị không thích hợp với các quy định hiện hành của Việt Nam.

+ Trong công tác thẩm định vốn góp bằng máy móc thiết bị của các dự án đầu tư nước ngoài thời gian qua còn có nhiều trường hợp các cơ quan chức năng của Việt Nam có ý kiến khác nhau, thậm chí phủ nhận nhau.

Nguyên nhân gây nên những tồn tại trong công tác thẩm định nêu trên một phần do Việt Nam chưa có những quy định pháp lý cụ thể đối với công tác thẩm định nói chung và nhất là đối với thẩm định phần đóng góp bằng máy móc thiết bị của bên nước ngoài trong các dự án đầu tư. Một số văn bản hiện tại chưa đủ chặt chẽ, còn có nhiều lỗ hổng, chẳng hạn như cho phép nhập máy móc thiết bị vào rồi sẽ thẩm định; giao Bộ ngành liên quan xác định giá; thậm chí khi thuê các công ty thẩm định giá các nhà đầu tư nước ngoài chỉ cần thông báo cho cơ quan cấp giấy phép đầu tư biết về công ty thẩm định mà mình đã chọn. Điều này cho thấy yếu kém của chúng ta về công tác thẩm định giá, về người làm công tác thẩm định trong việc thẩm định trình độ công nghệ, xác định giá cả.

Hơn nữa chúng ta cũng chưa có những tiêu chí cụ thể được quy định trong các văn bản pháp lý để xác định giá cả của máy móc thiết bị, trong trường hợp nào thì sử dụng tư vấn là các tổ chức nào.

Từ những nhận xét trên có thể cho thấy mặt yếu kém nhất hiện nay trong quản lý hoạt động đầu tư trực tiếp nước ngoài là công tác thẩm định nói chung và công tác thẩm định giá máy móc thiết bị nói riêng. Làm tốt khâu này sẽ góp phần quan trọng nâng

cao hiệu quả của đầu tư nước ngoài, phục vụ tốt cho sự nghiệp công nghiệp hoá và hiện đại hoá đất nước.

## 5. Nhận xét chung

Từ thực trạng công tác thẩm định giá máy móc thiết bị ở nước ta như đã trình bày ở phần trên, chúng ta thấy còn có nhiều vấn đề tồn tại về lý luận và thực tiễn yếu kém cần phải được khắc phục. Để tiếp tục hoàn chỉnh và nâng cao chất lượng công tác thẩm định giá ở Việt Nam, có rất nhiều việc phải làm, trong đó cấp bách là Nhà nước cần ban hành các chuẩn mực về thẩm định giá ở Việt Nam. Bất kể người định giá là ai cũng phải tuân theo những chuẩn mực này, và chịu trách nhiệm về kết quả thẩm định giá của mình trước khách hàng và pháp luật. Đồng thời tăng cường tổ chức đào tạo, hướng dẫn nghiệp vụ, nâng cao năng lực và phẩm chất của người làm công tác thẩm định giá; và hình thành các tổ chức thẩm định giá độc lập với các ngân hàng và tổ chức tín dụng khác để đảm bảo tính khách quan của kết quả thẩm định giá.

## IV. TĂNG CƯỜNG CÔNG TÁC THẨM ĐỊNH GIÁ Ở NƯỚC TA

Nghề thẩm định giá cũng như các nghề khác: bác sỹ, kỹ sư, kiến trúc sư, kế toán, luật sư... là cần thiết cho xã hội, và cần phải được xây dựng và phát triển liên tục. Có thể coi thẩm định giá là một bộ phận phần mềm cơ sở hạ tầng phục vụ cho đầu tư, kinh doanh, thanh toán, kiểm toán và các lĩnh vực khác. Nó góp phần vào sự tăng trưởng kinh tế của quốc gia, vào sự nghiệp công nghiệp hoá và hiện đại hoá của đất nước.

Từ thực tiễn những yếu kém còn tồn tại trong công tác thẩm định giá ở nước ta, cần thiết tăng cường công tác thẩm định giá ở nước ta trên một số mặt như sau:

## **1. Tăng cường công tác quản lý Nhà nước về thẩm định giá**

Trong quá trình đổi mới cơ chế quản lý nền kinh tế quốc dân, Nhà nước ta luôn luôn nhấn mạnh cần phải phân biệt rõ chức năng quản lý Nhà nước của các cơ quan hành chính Nhà nước và chức năng kinh doanh của doanh nghiệp. Vì vậy, chỉ có xác định đúng nội dung quản lý Nhà nước về thẩm định giá thì mới có cơ sở để xuất được mô hình thẩm định giá cho thích hợp. Quản lý Nhà nước về thẩm định giá nên bao gồm những nội dung sau:

+ Tạo môi trường thuận lợi để từng bước hình thành và phát triển nghề thẩm định giá ở nước ta thông qua việc xây dựng các văn bản pháp quy và pháp luật về thẩm định giá trình Chính phủ hoặc Quốc hội ban hành, nhằm tạo hành lang pháp lý cho nghề thẩm định giá hoạt động.

Hiện nay trong Pháp lệnh giá đã có mục 3 của Chương II quy định về thẩm định giá, tạo cơ sở pháp lý ban đầu cho nghề thẩm định giá hoạt động, nhưng chúng ta còn cần thiết phải tiếp tục tạo môi trường chuyên môn đầy đủ cho nghề thẩm định giá phát triển, có như vậy chúng ta mới có thể xây dựng được một ngành thẩm định giá mang tính chuyên nghiệp cao.

+ Trước mắt cần sớm xây dựng và ban hành hệ thống tiêu chuẩn thẩm định giá của Việt Nam làm cơ sở cho các nhà thẩm định giá hoạt động. Những tiêu chuẩn, chuẩn mực thẩm định giá và hướng dẫn nghiệp vụ thẩm định giá cần phù hợp với các tiêu

chuẩn và thông lệ của Hiệp hội thẩm định giá các nước ASEAN và thế giới.

+ Quản lý và tổ chức công tác đào tạo bồi dưỡng nghiệp vụ chuyên môn về thẩm định giá, cấp thẻ thẩm định viên về giá và cấp giấy phép hành nghề thẩm định giá cho những người có đủ tiêu chuẩn hành nghề thẩm định giá.

+ Nghiên cứu khoa học, biên soạn tài liệu giáo trình nghiệp vụ và xây dựng chuẩn mực cho nghề thẩm định giá, và quy tắc đạo đức của các thẩm định viên.

+ Tiến hành công tác hợp tác quốc tế trong lĩnh vực thẩm định giá.

+ Kiểm tra, thanh tra và xử lý các vi phạm trong lĩnh vực thẩm định giá. Giải quyết các tranh chấp bất đồng liên quan đến công tác thẩm định giá trị tài sản.

## **2. Mô hình tổ chức thẩm định giá**

Trên thực tế hiện nay ở nước ta có nhiều cơ quan cấp Bộ hoặc cơ quan ngang Bộ có liên quan trực tiếp hay gián tiếp đến công tác thẩm định giá như: Bộ Tài chính, Bộ Công nghiệp, Bộ Xây dựng, Bộ Giao thông vận tải, Bộ Tài nguyên môi trường, Ủy ban nhân dân các Tỉnh và Thành phố...

Do vậy, việc tạo lập một thể chế nhằm quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn, mối quan hệ công tác giữa cơ quan quản lý trực tiếp và các cơ quan Nhà nước có liên quan khác trong việc hình thành và phát triển nghề thẩm định giá ở Việt Nam có ý nghĩa rất quan trọng. Chính phủ cần giao nhiệm vụ cho Bộ Tài chính, hiện nay là cơ quan chịu trách nhiệm quản lý Nhà nước về

giá chức năng thống nhất quản lý Nhà nước về công tác tham định giá.

Trước mắt Nhà nước nên thành lập Trung tâm thẩm định giá Việt Nam như tinh thần công văn số 2263/VPUB ngày 8/5/1997 của Chính phủ để trước hết thẩm định giá đối với tài nguyên, đất đai, tài sản thuộc sở hữu Nhà nước trong các dự án đầu tư, liên doanh, cổ phần hoá.

Trung tâm thẩm định giá Việt Nam hoạt động theo pháp luật về thẩm định giá của Việt Nam có tham khảo tiêu chuẩn, chuẩn mực thẩm định của quốc tế và các nước trong khu vực; bảo đảm tính độc lập, khách quan, trung thực khi thực hiện thẩm định giá, và phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả thẩm định giá của mình.

Khi nhu cầu thị trường về thẩm định giá của Việt Nam phát triển thì nên cho phép các doanh nghiệp hoạt động thẩm định giá được thành lập và hoạt động theo Luật đầu tư nước ngoài tại Việt Nam, Luật doanh nghiệp, nhưng phải có đủ những điều kiện sau đây:

- Có đủ cán bộ có năng lực, am hiểu về kinh tế, kỹ thuật, pháp luật. Những người trực tiếp thực hiện công tác thẩm định giá thì phải được cơ quan có thẩm quyền cấp thẻ thẩm định viên về giá.
- Có đầy đủ cơ sở vật chất kỹ thuật để tiến hành thu thập, phân tích, xử lý thông tin về thị trường, chất lượng, giá cả (giá trong nước và giá thế giới) tài sản, hàng hoá và dịch vụ.
- Được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép hoạt động trong lĩnh vực thẩm định giá.



Doanh nghiệp thẩm định giá có thể được thành lập dưới hình thức Công ty, Trung tâm... phù hợp với pháp luật của Việt Nam.

### 3. Đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ thẩm định giá

Một trong những nguyên nhân cơ bản dẫn đến tình trạng hoạt động thẩm định giá ở nước ta trong thời gian qua có hiệu quả thấp, mắc nhiều sai sót là do hầu hết cán bộ làm công tác thẩm định giá chưa được qua các trường lớp đào tạo chính quy về nghiệp vụ thẩm định giá. Vì vậy, đào tạo thẩm định viên là công việc hết sức quan trọng và cấp bách đối với nghề thẩm định giá ở nước ta hiện nay. Chúng ta cần có chiến lược đào tạo cán bộ thẩm định giá để sau một thời gian hoạt động sẽ trở thành những thẩm định viên hoạt động trong lĩnh vực thẩm định giá.

Theo kinh nghiệm của các nước, người làm nghề thẩm định giá phải có những tiêu chuẩn chung là:

- Có đạo đức tốt để đảm bảo việc thẩm định giá được khách quan, không vì lợi ích cá nhân mà làm sai lệch kết quả thẩm định giá, như là việc nhận quà cáp hối lộ để đưa ra kết luận thẩm định giá không xác thực.
- Có trình độ hiểu biết về những vấn đề kinh tế kỹ thuật có liên quan đến thẩm định giá, vì vậy những thẩm định viên về giá đều phải tốt nghiệp ít nhất một trường đại học hoặc qua các khoá đào tạo trên đại học.
- Có kinh nghiệm thực tiễn trong nghề nghiệp, sau khi tốt nghiệp đại học ít nhất phải có hai năm làm việc trong các tổ chức thẩm định giá mới được dự thi tuyển để trở thành thẩm định viên về giá.

Ở nước ta hiện nay cần thiết phải xây dựng một chương trình đào tạo thẩm định viên về giá theo hai hình thức sau:

+ *Đào tạo ngắn hạn trong nước và nước ngoài.*

Đối tượng đào tạo chủ yếu là những cán bộ đang làm việc tại các cơ quan Nhà nước đã tốt nghiệp đại học về quản lý kinh tế, kỹ thuật, cần được đào tạo nâng cao trình độ về thẩm định giá và khảo sát kinh nghiệm của các nước về thẩm định giá.

Việc Việt Nam gia nhập Hiệp hội thẩm định giá ASEAN là điều kiện thuận lợi giúp ta thúc đẩy mối quan hệ hợp tác với các cơ quan thẩm định giá của các nước ASEAN, và tranh thủ sự giúp đỡ của các nước để nâng cao trình độ nghiệp vụ và kỹ thuật về lĩnh vực thẩm định giá ở nước ta, thông qua các hình thức sau:

- Tổ chức các cuộc hội thảo khoa học tại Việt Nam về các vấn đề nghiệp vụ thẩm định giá, với sự tham gia của các thành viên của Hiệp hội thẩm định giá ASEAN, đại diện Tổ chức thẩm định giá quốc tế và một số nước.
- Tham quan, trao đổi kinh nghiệm hoạt động trong lĩnh vực thẩm định giá, hỗ trợ lẫn nhau về cơ sở vật chất giữa các nước thành viên AVA với Việt Nam.
- Các nước trong Hiệp hội AVA có thể giúp đỡ Việt Nam trong việc mở lớp đào tạo ngắn hạn ở Việt Nam, nhận đào tạo giúp đỡ Việt Nam cán bộ nghiệp vụ thẩm định giá ở các trình độ khác nhau, giúp đỡ Việt Nam xây dựng chương trình tài liệu đào tạo chuyên ngành thẩm định giá ở Việt Nam.

+ Đào tạo dài hạn cơ bản trong các trường đại học ở trong nước và ở nước ngoài.

Đối tượng đào tạo là những học sinh tốt nghiệp phổ thông trung học thi vào đại học. Trên cơ sở nhu cầu thị trường mà Nhà nước cho hình thành một chuyên ngành đào tạo thẩm định giá. Kế hoạch, chiến lược đào tạo chính quy phải xuất phát từ nhu cầu cần thiết của xã hội về công tác thẩm định giá để đào tạo cho thích hợp.

#### **4. Tăng cường trang bị một số phương tiện tính toán thiết yếu bao gồm một số máy vi tính và phần mềm tính toán cơ bản, tập trung xây dựng hệ thống thông tin dữ kiện phục vụ cho công tác thẩm định giá**

Hiện nay một trong những khó khăn chủ yếu trong việc hoàn thiện và nâng cao chất lượng công tác thẩm định giá ở nước ta là gặp nhiều khó khăn trong công tác thu thập thông tin và lưu trữ thông tin về giá cả thị trường ở trong nước và trên thế giới. Nhất là trong thời đại cách mạng khoa học và kỹ thuật không ngừng phát triển như ngày nay, công nghệ máy móc thiết bị luôn luôn được đổi mới, nếu không thường xuyên theo dõi cập nhật vào hệ thống thông tin dữ liệu thì thông tin cũ sẽ nhanh chóng bị lạc hậu không thể sử dụng được.

Vì vậy, việc tăng cường trang bị một số phương tiện thiết yếu, bao gồm một số máy vi tính và phần mềm tính toán cơ bản, để xây dựng hệ thống thông tin dữ liệu phục vụ cho công tác thẩm định giá là rất cần thiết.

Với tư cách là hội viên chính thức của Hiệp hội thẩm định giá ASEAN, nước ta sẽ có nhiều cơ hội hơn trong việc trao đổi thông tin với các nước trong Hiệp hội, và với các công ty hoạt động trong lĩnh vực thẩm định giá ở trong các nước đó. Cùng với việc phát triển nhanh chóng lĩnh vực vi tính viễn thông quốc tế sẽ làm cho công tác thẩm định giá ở nước ta gặp nhiều thuận lợi hơn.

**Phụ lục 1**  
**QUY TẮC THẨM ĐỊNH GIÁ QUỐC TẾ SỐ 3 :**  
**THẨM ĐỊNH GIÁ MÁY MÓC VÀ THIẾT BỊ CỦA**  
**ỦY BAN TIÊU CHUẨN THẨM ĐỊNH GIÁ QUỐC TẾ**  
**(TIAVC) NĂM 2000**

## **1. Giới thiệu**

1.1. Mục đích của quy tắc này là làm rõ và hướng dẫn cho các nhà thẩm định giá trong các quá trình chuẩn bị thẩm định giá máy móc và thiết bị. Như được xác định dưới đây, máy móc và thiết bị tập hợp thành một loại tài sản chung khác với bất động sản. Vận dụng thẩm định giá quốc tế số 1 đề cập đến những yêu cầu thẩm định giá cho những mục đích báo cáo tài chính. Chú ý hướng dẫn này nhằm làm rõ và mở rộng sự đề cập đó đối với các tài sản hữu hình khác ngoài bất động sản và phân biệt các thẩm định giá vì mục đích báo cáo tài chính từ các cơ sở thẩm định giá khác có thể được áp dụng trong những mục đích báo cáo phi tài chính .

1.2. Máy móc và thiết bị có thể được thẩm định giá vì nhiều mục đích khác nhau. Khi thẩm định giá vì mục đích báo cáo tài chính, máy móc và thiết bị được áp dụng giống như cách thức thẩm định các tài sản khác, áp dụng các khái niệm giá trị thị trường và chi phí khấu hao (DRC) phù hợp với nội dung áp dụng thẩm định

giá quốc tế số 1 (IVA1). Khi thẩm định cho mục đích khác với mục đích báo cáo tài chính, máy móc và thiết bị được thẩm định bằng cách áp dụng cơ sở thẩm định giá thích hợp. Các kết quả thẩm định sẽ được phân biệt rõ với giá trị thị trường nếu vận dụng cơ sở giá trị phi thị trường.

1.3. Máy móc và thiết bị kết hợp tạo thành một loạt các tình huống yêu cầu sự đánh giá có kỹ năng về lợi ích của tài sản được thẩm định và xem xét kỹ lưỡng những đặc tính về vật chất, chức năng, và kinh tế của tài sản đó. Cũng như các tài sản hữu hình riêng biệt, máy móc và thiết bị có thể được bán ra cùng với một loạt các tài sản hữu hình và vô hình khác, được nhóm lại hay bán riêng rẽ hoặc được chia thành các bộ phận tách rời sau đó mới được bán ra. Các phương pháp thẩm định giá thích hợp bao gồm :

1.3.1. Phương pháp so sánh bán.

1.3.2. Phương pháp chi phí thay thế khấu hao.

1.3.3. Phương pháp (vốn hoá) thu nhập.

1.4. Ủy ban tiêu chuẩn thẩm định giá quốc tế tìm cách tránh rơi vào sự hiểu lầm và/ hay có những quan niệm sai trong những nước có liên quan đến thẩm định giá máy móc và thiết bị. Các nhà thẩm định giá khi áp dụng các tiêu chuẩn thẩm định giá quốc tế và những nội dung hướng dẫn này có trách nhiệm lựa chọn các phương pháp thẩm định giá đúng đắn, tăng cường sự hiểu biết của những người sử dụng thẩm định giá, báo cáo khách quan những thẩm định giá tiến hành, tránh những trường hợp có thể dẫn đến sự đánh lừa công chúng .

## 2. Phạm vi

2.1. Hướng dẫn này bao gồm những định nghĩa, những nguyên tắc và các xem xét quan trọng trong thẩm định giá có gắn với báo cáo về máy móc và thiết bị .

2.2. Hướng dẫn này được vận dụng với sự tham chiếu cụ thể đến các tiêu chuẩn của Ủy ban thẩm định giá quốc tế 1 và 2 (các tiêu chuẩn IVSC1 và 2), áp dụng thẩm định giá quốc tế 1 (IVA1) và chú ý hướng dẫn IVSC số 5 (khái niệm về một tổ chức làm ăn phát đạt trong thẩm định giá). Hầu hết những tiêu chuẩn và hướng dẫn nổi bật này phân biệt những thẩm định giá được thực hiện trên cơ sở giá trị thị trường với những thẩm định được thực hiện trên một cơ sở khác với giá trị thị trường, và phân biệt những thẩm định giá phục vụ cho các báo cáo tài chính và những thẩm định phục vụ cho các mục đích khác.

## 3. Các định nghĩa

3.1. Máy móc và thiết bị bao gồm những tài sản hữu hình khác với bất động sản, phục vụ mục đích sinh ra thu nhập cho người sở hữu. Các định nghĩa thích hợp khác bao gồm dưới đây:

3.1.1. Nhà xưởng là một nhóm các tài sản có thể bao gồm các ngôi nhà không lâu dài, những máy móc và thiết bị.

3.1.2. Máy móc bao gồm những máy riêng rẽ hay tập hợp nhiều máy. Một máy móc là một thiết bị có sử dụng hay gắn các năng lực cơ khí, có nhiều bộ phận trong đó và có một chức năng xác định thực hiện những loại công việc nào đó.

3.1.3. Thiết bị là những tài sản phụ trợ được sử dụng để trợ giúp cho chức năng của xí nghiệp .

3.2. Giá trị thị trường được định nghĩa trong tiêu chuẩn IVSC1 là:

Giá trị thị trường là lượng xác định mà một tài sản sẽ trao đổi vào thời gian thẩm định giá giữa một người mua có thiện chí và một người bán có thiện chí trong một giao dịch có thời gian đủ dài sau khi tìm hiểu đúng đắn thị trường qua đó các bên hành động một cách có hiểu biết, thận trọng và không có sự ép buộc .

3.3. Giá trị sử dụng được định nghĩa trong tiêu chuẩn IVSC2 - Nó có thể là cơ sở đối với máy móc và thiết bị khi tài sản được thẩm định là bộ phận của xí nghiệp đang hoạt động thịnh vượng và nằm trong khái niệm giá trị của một doanh nghiệp tiềm năng đang hoạt động. Giá trị của tài sản đối với một doanh nghiệp đang hoạt động có thể khác đáng kể với giá trị thị trường của tài sản đó. Như đã đề cập tại IVSCGN5, những thẩm định giá như vậy không có nguồn gốc giá trị thị trường và cần được nhà thẩm định giá phân biệt và trình bày kỹ lưỡng .

3.4. Áp dụng thẩm định giá quốc tế 1 để cập đến cơ sở giá trị thị trường được áp dụng đối với báo cáo tài chính .

3.5. Các định nghĩa giá trị ở thị trường khác có thể được áp dụng trong các loại thẩm định giá máy móc và thiết bị bao gồm như sau :

3.5.1. Giá trị thanh lý hay giá trị bán ép buộc được định nghĩa trong tiêu chuẩn IVSC2. Trong một số nước, định nghĩa này có thể được gọi là giá trị bán ép buộc hoặc bằng thuật ngữ khác chỉ số



lượng tiền thu được một cách hợp lý do việc bán một tài sản trong một khoảng thời gian quá ngắn để đáp ứng được yêu cầu về thời hạn tìm hiểu thị trường trong định nghĩa giá trị thị trường. Những giá trị này không bao gồm những chi phí sẵn sàng thực hiện - là chi phí cần thiết để khiến cho tài sản trở nên có hiệu quả- bởi vì luồng thu nhập gắn với tài sản không trợ giúp cho những chi phí đó. Cũng cần phân biệt giữa thời gian diễn ra việc bán tài sản và địa điểm bán tài sản.

3.5.2. Giá trị tận dụng được định nghĩa trong tiêu chuẩn IVSC2 . Giá trị tận dụng là giá trị của một tài sản- không kể đất đai - khi nó bị loại bỏ để làm vật liệu hơn là cho việc sử dụng tiếp mà không có sự sửa chữa đặc biệt hay làm cho thích ứng. Nó có thể được xem như là tổng hay giá trị thuần của các chi phí loại bỏ. Trong trường hợp sau, nó có thể tương đương với giá trị có thể thực hiện thuần. Nó được giả thiết rằng những bộ phận nào đó của tài sản là có khả năng sử dụng lại . Giá trị tận dụng cũng có thể được gọi là giá trị phế bỏ .

3.5.3. Chi phí thay thế bảo hiểm hay giá trị có thể bảo hiểm: là chi phí thay thế khấu hao mới như được xác định trong chính sách bảo hiểm trừ đi chi phí thay thế khấu hao của từng khoản đặc biệt được loại ra trong chính sách nếu có.

3.5.4. Chi phí thực hiện đấu thầu là số lượng giá trị được xác định mà một bên dự kiến sẽ giành được tại một lần bán đấu thầu được khuyến khích, tiến hành và tham dự đúng đắn. Nó được giả thiết rằng việc bán đấu giá được tổ chức trên một địa điểm và phần lớn tất cả các tài sản thuộc danh mục liệt kê được chào bán một lần.

3.5.5. Giá trị phục hồi: là chi phí cần thiết để thay thế, sửa chữa hay dựng lại tài sản để đảm bảo một điều kiện tiêu chuẩn giống về cơ bản - nhưng không tốt hơn hay rộng lớn hơn so với những điều kiện khi mới.

3.5.6. Giá trị đảm bảo thiệt hại: là chi phí cần thiết để thay thế, sửa chữa hay dựng lại đảm bảo một điều kiện về cơ bản là giống với - nhưng không tốt hơn hay không rộng lớn hơn - những điều kiện của nó vào thời gian khi những thiệt hại xảy ra được tính đến vào trong điều kiện và thời gian sử dụng còn lại.

## 4. Quan hệ với các tiêu chuẩn kế toán

4.1. Máy móc và thiết bị là những tài sản hữu hình, sẽ được phản ánh trong các thẩm định giá phục vụ cho báo cáo tài chính. Cũng như tất cả các tài sản hữu hình khác, máy móc và thiết bị được thẩm định theo giá thị trường và có thể áp dụng cơ sở chi phí thay thế khấu hao (xem áp dụng tiêu chuẩn thẩm định giá quốc tế 1).

4.2. Nếu cơ sở thẩm định giá khác được báo cáo như áp dụng trong bảo hiểm, thanh lý hay các áp dụng đặc biệt khác, báo cáo sẽ phải xác định mọi cơ sở thích hợp của thẩm định giá được áp dụng và phân biệt chúng với những tiêu chuẩn giá trị thị trường (đặc biệt xem chú ý hướng dẫn IVSC5).

4.3. Trong tiêu chuẩn kế toán quốc tế 16 (IAS16) điều khoản 31 quy định chỉ dẫn cụ thể đối với việc áp dụng chi phí thay thế khấu hao đối với máy móc và thiết bị:

Giá trị công bằng của những tài sản máy móc và thiết bị thường là những giá trị thị trường của nó được xác định qua thẩm định giá. Khi không có những chứng cứ của giá trị thị trường, do đặc tính đặc biệt của máy móc và thiết bị và bởi những tài sản này hiếm khi được bán trên thị trường, ngoại trừ như là một bộ phận của doanh nghiệp tiếp tục hoạt động, chúng sẽ được thẩm định giá theo chi phí thay thế khấu hao của nó.

4.4. Chi phí thay thế khấu hao (DRC) về cơ bản được áp dụng trong trường hợp thiếu dữ liệu bán để so sánh. Một đánh giá rút ra từ chi phí thay thế khấu hao được nhắc đến như “được thẩm định giá bằng cách tham chiếu chi phí thay thế khấu hao”. Kết quả này phụ thuộc vào khả năng sinh lời đầy đủ hay tiềm năng phục vụ của xí nghiệp từ việc sử dụng đồng bộ các tài sản, một giả thiết có thể được chấp nhận hay bác bỏ. Nếu những người đứng đầu xí nghiệp cho rằng hiệu quả tiềm tàng của xí nghiệp không đủ để thực hiện đánh giá DRC, họ có thể chấp nhận một con số thấp hơn trong kế toán của họ, chuyển một cách thực sự đánh giá chi phí thay thế khấu hao của mình sang giá trị đang sử dụng.

Tuy nhiên, trách nhiệm của nhà thẩm định giá là xác định xem một thẩm định giá đạt được bằng chi phí thay thế khấu hao có phụ thuộc vào sự kiểm nghiệm của những người đứng đầu xí nghiệp về khả năng sinh lời tiềm tàng hay không.

## 5. Hướng dẫn

5.1. Các tình huống thẩm định giá máy móc và thiết bị có sự khác nhau và có những trường hợp yêu cầu xác định hơn một loại

giá trị trong một lần tiến hành công việc thẩm định. Do đó, máy móc và thiết bị sẽ được thẩm định trên cơ sở phù hợp với những trường hợp và được xác định thích ứng trong báo cáo thẩm định giá.

5.2. Nhằm phục vụ cho các mục đích báo cáo tài chính, những tài sản cấu thành máy móc và thiết bị phải được tách riêng thành những loại tài sản hoạt động, dôi thừa hay tài sản đầu tư cho phù hợp với việc áp dụng thẩm định giá quốc tế 1. Mặc dù quá trình này có thể ôm đồm và thường phức tạp khi có một danh mục lớn các tài sản được thẩm định giá. Sự nhận biết và phân loại đúng đắn và chi tiết các tài sản hợp thành máy móc và thiết bị là những đòi hỏi cần thiết cơ bản để thực hiện một thẩm định giá trị. Cần phải có những chỉ dẫn khách hàng về những sự phân loại này vào thời điểm bắt đầu thực hiện nhiệm vụ thẩm định giá.

5.3. Nếu một nhà thẩm định giá chấp nhận một thẩm định trong đó không đưa ra những chỉ dẫn cụ thể đối với định nghĩa thẩm định giá được áp dụng, khi đó nhà thẩm định giá sẽ phải tiến hành điều tra và nghiên cứu độc lập để nhận biết được thẩm định giá thích hợp.

5.4. Sự trình bày phải được nhà thẩm định giá thực hiện rõ ràng và chắc chắn để thông tin những kết quả thẩm định giá máy móc và thiết bị. Yêu cầu này là sự thể hiện những gì đã vạch ra trong những tiêu chuẩn IVSC1 và 2 và áp dụng thẩm định giá quốc tế 1.

5.5. Để đảm bảo sự hiểu biết cho khách hàng và người sử dụng báo cáo thẩm định giá, tránh những sự lạm dụng có thể, các nhà

thẩm định giá cần tiến hành những bước hợp lý để đảm bảo công việc thực hiện sẽ không được kết luận sai lầm hay không phù hợp đối với những hoàn cảnh.

5.6. Trong khi tiến hành một thẩm định giá máy móc và thiết bị, nhà thẩm định giá sẽ phải nhận rõ, hiểu biết và áp dụng một cách chính xác những phương pháp và kỹ thuật cần thiết để tạo ra một kết quả thẩm định không sai lầm.

5.7. Cho dù khái niệm, việc sử dụng và vận dụng những cơ sở phi thị trường của giá trị có thể là phù hợp trong những trường hợp nào đó, nhà thẩm định giá phải có trách nhiệm đảm bảo rằng nếu giá trị đó được tìm thấy và được báo cáo, nó sẽ không được diễn giải như là một đại diện của giá trị.

5.8. Các thẩm định giá sẽ phải trình bày rõ tài sản máy móc và thiết bị được thẩm định trong địa điểm hay ngoài địa điểm.

## 6. Sự thảo luận

6.1. Giá trị thị trường của máy móc và thiết bị dựa trên cơ sở tin tưởng rằng một người mua thận trọng sẽ không trả nhiều hơn cho một tài sản, hay một nhóm tài sản so với chi phí để có được một tài sản hay một nhóm tài sản thay thế tương đương thoả mãn yêu cầu trên thị trường. Trong thẩm định giá máy móc và thiết bị, chi phí của những tài sản thay thế thường bao gồm những chi phí để khiến cho tài sản làm việc có hiệu quả. Những chi phí này đôi khi được gọi là những chi phí “tạo ra sự sẵn sàng” và thường bao gồm những chi tiêu cần thiết gắn liền như động cơ máy móc, vận chuyển, lắp đặt thay thế, gắn những vật có ích và khởi động.

6.2. Máy móc và thiết bị bao gồm những vật lắp đặt và phương tiện trợ giúp cho những quá trình xử lý hay chế tạo nhằm thực hiện một chức năng xác định trước. Những thứ này bao gồm cả các phương tiện phi bất động sản, dưới dạng cố định hay có thể di chuyển, được đặt vào vị trí hiệu quả nhất trong quá trình xử lý, chế tạo hay hoàn thiện các sản phẩm hàng hoá. Những khoản được báo cáo riêng rẽ như các tồn kho vật liệu, các sản phẩm hoàn thiện, các bằng sáng chế và những thứ tương tự không được bao gồm vào đó. Do đó, điều quan trọng đối với quá trình thẩm định giá là tất cả những khoản được thẩm định giá không bị bỏ sót và cũng không được tính hai lần trong thẩm định giá và các báo cáo liên quan.

6.3. Máy móc và thiết bị có thể phân chia rộng rãi thành bốn loại:

6.3.1. Máy móc và thiết bị có thể được lắp đặt toàn bộ gắn với những quá trình công nghiệp hay thương mại của người chiếm hữu.

6.3.2. Trang thiết bị bao gồm những đồ đạc, trang bị trong nhà, vật trang bị gắn với bất động sản và những đồ dùng cố định của người thuê, các phương tiện, bộ đồ máy móc, các khuôn đúc và những công cụ dời và những trang thiết bị khác.

6.3.3. Công xưởng bao gồm những gian nhà công nghiệp được hợp nhất bằng quá trình khép kín trong các thiết bị trợ giúp, những cấu trúc và một đặc trưng chuyên biệt.

6.3.4. Các dịch vụ thuộc về toà nhà thường được bao gồm trong thẩm định giá đất đai và dinh thự. Các dịch vụ thuộc về toà nhà được tính vào nhà xưởng và thiết bị gồm có : dịch vụ điện, ga, nước,

sưởi nóng, nóng lạnh, điều hoà và thông hơi, phòng cháy và an ninh, thoát nước, cầu thang hay thang máy và giàn cần trục cùng với những thứ khác khi được cung cấp như là một phần của các quá trình công nghiệp được thực hiện bởi người chiếm hữu .

6.4. Đối với các thẩm định giá liên quan đến giá trị thanh lý hay giá trị bán ép buộc, phạm vi thời gian để bán thường do khách hàng quy định và có thể có phạm vi từ một giai đoạn thời gian tương đối dài đến một giai đoạn ngắn hơn cho tới cả giai đoạn thời gian cấp tốc. Trong một số trường hợp, sự bán hàng có thể dưới hình thức đấu thầu. Trong các trường hợp khác, một tài sản được bán có thể thông qua sự gạ bán hay một sự kết hợp với các tài sản khác để bán chọn gói. Cách thức chào bán, phạm vi thời gian và địa điểm tài sản vào lúc bán là những vấn đề cần được thể hiện đúng trong báo cáo thẩm định giá .

## 7. Các yêu cầu thể hiện

7.1. Các báo cáo thẩm định giá không được dẫn đến hiểu sai. Các tiêu chuẩn báo cáo có thể khác nhau giữa các nước nhưng trách nhiệm của nhà thẩm định giá là phải kết hợp tối thiểu những nội dung được nêu trong các tiêu chuẩn IVSC 1 và 2 và nội dung áp dụng thẩm định giá 1 .

7.2. Do nhiều trường hợp máy móc và thiết bị có thể liên quan đến những danh mục phức tạp các nội dung bao gồm trong thẩm định giá, điều đặc biệt quan trọng là nhà thẩm định giá phải ghi thành từng khoản hay phân loại rõ ràng tất cả những nội dung bao gồm trong thẩm định giá. Tương tự, một số đối tượng có thể được

thẩm định như là có tính chất hoạt động trong khi một số khác được xem như là đôi thừa đối với những hoạt động hay được nắm giữ như những đối tượng đầu tư. Những khác nhau trong các loại tài sản là cơ sở yêu cầu nhà thẩm định giá phân biệt giữa những loại tài sản này nếu được tham gia trong những thẩm định giá phục vụ cho báo cáo tài chính. Nếu thực hiện các đánh giá giá trị thị trường, cần nêu lên sự thể hiện và biện minh trong báo cáo thẩm định giá.

## **8. Những điều khoản xuất phát**

8.1. Nếu một nhà thẩm định giá được yêu cầu thực hiện một nhiệm vụ có xuất phát từ những hướng dẫn này, nhà thẩm định giá chỉ chấp nhận và thực hiện công việc đó khi:

8.1.1. Nhà thẩm định giá xác định rằng công việc đó sẽ không dẫn đến việc lừa dối khách hàng, những người sử dụng báo cáo hay dịch vụ hoặc công chúng.

8.1.2. Nhà thẩm định giá tư vấn cho khách hàng rằng công việc liên quan đến một giả thiết đặc biệt hay xuất phát từ những tiêu chuẩn phải được thể hiện đầy đủ trong bất kỳ mọi báo cáo và/ hay những trình bày của bên thứ ba và do nhà thẩm định giá thực hiện như là một kết quả nằm trong nhiệm vụ, và

8.1.3. Nhà thẩm định giá sẽ yêu cầu một điều kiện cam kết của mình rằng mọi xuất phát hay giả thiết đặc biệt phải được thể hiện trong bất kỳ một tư liệu công bố nào có tham chiếu đến ý kiến đánh giá của nhà thẩm định giá.



8.2. Trong bất kỳ mọi trường hợp có sự xuất phát từ tiêu chuẩn này, nhà thẩm định giá cần nêu rõ trong những báo cáo bằng miệng hay bằng văn viết rằng những thẩm định giá được báo cáo là khác với giá trị thị trường và chúng không đáp ứng những yêu cầu tiêu chuẩn cho các mục đích báo cáo tài chính .

## **9. Thời hạn hiệu lực**

9.1. Chú ý hướng dẫn thẩm định giá quốc tế này có hiệu lực từ ngày 1 tháng 7 năm 1997.

**Phụ lục 2**  
**GIỚI THIỆU MỘT SỐ BẢNG THẨM ĐỊNH GIÁ**  
**CỦA PARRY**

**Bảng A. Giá trị tương lai của 1 USD tích lũy qua các năm:  $V = (1 + i)^n$ ;**

n: số năm; i: lãi suất

Kỳ hạn	1%	2%	3%	4%	5%	6%	7%	8%	9%	10%	11%	12%	13%	14%	15%
1	1,0100	1,0200	1,0300	1,0400	1,0500	1,0600	1,0700	1,0800	1,0900	1,1000	1,1100	1,1200	1,1300	1,1400	1,1500
2	1,0201	1,0404	1,0609	1,0816	1,1025	1,1238	1,1449	1,1664	1,1880	1,2100	1,2321	1,2544	1,2769	1,2996	1,3225
3	1,0303	1,0612	1,0927	1,1249	1,1578	1,1910	1,2250	1,2597	1,2950	1,3310	1,3676	1,4049	1,4429	1,4815	1,5209
4	1,0406	1,0824	1,1255	1,1699	1,2155	1,2625	1,3106	1,3605	1,4115	1,4641	1,5181	1,5735	1,6305	1,6890	1,7490
5	1,0510	1,1041	1,1593	1,2167	1,2763	1,3382	1,4026	1,4693	1,5386	1,6105	1,6851	1,7623	1,8424	1,9254	2,0114
6	1,0615	1,1282	1,1941	1,2653	1,3401	1,4185	1,5007	1,5869	1,6771	1,7716	1,8704	1,9738	2,0820	2,1950	2,3131
7	1,0721	1,1487	1,2299	1,3169	1,4071	1,5038	1,6058	1,7136	1,8280	1,9467	2,0702	2,2107	2,3588	2,5023	2,6500
8	1,0829	1,1717	1,2688	1,3688	1,4775	1,5938	1,7162	1,8450	1,9926	2,1436	2,3045	2,4780	2,6584	2,8528	3,0590
9	1,0937	1,1951	1,3048	1,4233	1,5513	1,6895	1,8385	1,9990	2,1719	2,3579	2,5580	2,7731	3,0010	3,2519	3,5179
10	1,1046	1,2190	1,3439	1,4802	1,6289	1,7906	1,9672	2,1689	2,3574	2,5937	2,8394	3,1058	3,3946	3,7072	4,0456
11	1,1157	1,2434	1,3842	1,5395	1,7103	1,8983	2,1049	2,3318	2,5804	2,8531	3,1518	3,4785	3,8359	4,2282	4,6524
12	1,1268	1,2682	1,4258	1,6010	1,7959	2,0122	2,2522	2,5182	2,8127	3,1384	3,4985	3,8980	4,3345	4,8179	5,3503
13	1,1381	1,2936	1,4685	1,6661	1,8856	2,1329	2,4098	2,7198	3,0658	3,4523	3,8833	4,3635	4,8980	5,4924	6,1528
14	1,1495	1,3195	1,5126	1,7317	1,9799	2,2609	2,5785	2,9372	3,3117	3,7975	4,3104	4,8671	5,5348	6,2613	7,0757
15	1,1610	1,3459	1,5590	1,8009	2,0789	2,3966	2,7590	3,1722	3,6125	4,1772	4,7846	5,4736	6,2543	7,1379	8,1371
16	1,1726	1,3728	1,6047	1,8730	2,1829	2,5404	2,9522	3,4259	3,9703	4,5950	5,3109	6,1304	7,0673	8,1372	9,3576
17	1,1843	1,4002	1,6528	1,9479	2,2920	2,8228	3,1588	3,7000	4,3278	5,0515	5,8951	6,8660	7,9661	9,2765	10,761
18	1,1961	1,4282	1,7024	2,0258	2,4065	2,8543	3,3799	3,9960	4,7171	5,5599	6,5436	7,6900	9,0243	10,575	12,375
19	1,2081	1,4568	1,7555	2,1098	2,5270	3,0256	3,6165	4,3157	5,1417	6,1159	7,2633	8,6128	10,197	12,056	14,232
20	1,2202	1,4859	1,8081	2,1911	2,6533	3,2071	3,8697	4,6610	5,6044	6,7275	8,0623	9,6463	11,523	13,743	16,367
25	1,2924	1,6408	2,0936	2,6658	3,3864	4,2919	5,4274	6,8485	8,6231	10,835	13,585	17,000	21,231	26,482	32,919
30	1,3478	1,8114	2,4273	3,2434	4,3219	5,7435	7,6123	10,068	13,286	17,449	22,892	29,960	39,116	50,960	66,212
40	1,4889	2,2080	3,2620	4,8010	7,0400	10,286	14,974	21,725	31,409	45,259	65,001	93,051	132,76	189,88	267,85
50	1,6446	2,6916	4,3938	7,1067	11,467	18,420	29,467	45,902	74,358	117,39	184,56	289,00	450,74	700,23	1063,7
60	1,8167	3,2810	5,8916	10,520	18,679	32,988	57,946	101,26	176,03	304,48	524,06	897,60	1530,1	2595,9	4384,0

**Bảng B. Giá trị tương lai của 1 USD giai đoạn:  $V = \frac{(1+i)^n - 1}{i}$**

n: số năm; i: lãi suất

Kỳ hạn	1%	2%	3%	4%	5%	6%	7%	8%	9%	10%	11%	12%	13%	14%	15%
1	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
2	2,0100	2,0200	2,0300	2,0400	2,0500	2,0600	2,0700	2,0800	2,0900	2,1000	2,1100	2,1200	2,1300	2,1400	2,1500
3	3,0301	3,0604	3,0909	3,1216	3,1525	3,1836	3,2149	3,2464	3,2781	3,3100	3,3421	3,3744	3,4069	3,4396	3,4725
4	4,0604	4,1216	4,1838	4,2465	4,3101	4,3748	4,4399	4,5051	4,5711	4,6410	4,7097	4,7793	4,8498	4,9211	4,9934
5	5,1010	5,2040	5,3091	5,4163	5,5256	5,6371	5,7509	5,8668	5,9848	6,1051	6,2278	6,3528	6,4803	6,6101	6,7424
6	6,1520	6,3081	6,4684	6,6330	6,8019	6,9753	7,1533	7,3359	7,5233	7,7156	7,9129	8,1152	8,3227	8,5355	8,7537
7	7,2135	7,4343	7,6625	7,8983	8,1420	8,3938	8,6540	8,9228	9,2001	9,4872	9,7833	10,089	10,405	10,730	11,067
8	8,2857	8,5630	8,8923	9,2142	9,5491	9,8975	10,260	10,637	11,028	11,436	11,850	12,300	12,757	13,233	13,727
9	9,3695	9,7546	10,159	10,583	11,027	11,491	11,976	12,488	13,021	13,579	14,164	14,776	15,416	16,085	16,786
10	10,462	10,950	11,454	12,006	12,578	13,181	13,816	14,487	15,193	15,937	16,722	17,549	18,420	19,337	20,304
11	11,567	12,169	12,808	13,486	14,207	14,972	15,784	16,645	17,560	18,531	19,561	20,655	21,814	23,045	24,349
12	12,683	13,412	14,192	15,026	15,917	16,870	17,888	18,977	20,141	21,384	22,713	24,133	25,650	27,271	29,002
13	13,809	14,680	15,618	16,627	17,713	18,882	20,141	21,495	22,953	24,523	26,212	28,029	29,985	32,089	34,362
14	14,947	15,974	17,089	18,292	19,599	21,015	22,550	24,219	26,019	27,975	29,981	32,393	34,883	37,561	40,505
15	16,097	17,293	18,599	20,024	21,579	23,276	25,129	27,152	29,361	31,772	34,405	37,280	40,417	43,842	47,590
16	17,258	18,639	20,175	21,825	23,657	25,673	27,888	30,324	33,003	35,950	39,190	42,763	46,872	50,980	55,717
17	18,430	20,012	21,762	23,698	25,840	28,213	30,840	33,750	36,974	40,545	44,501	48,884	53,739	59,118	65,075
18	19,615	21,412	23,414	25,645	28,132	30,906	33,999	37,450	41,301	45,599	50,398	55,766	61,725	68,394	75,936
19	20,811	22,841	25,117	27,671	30,539	33,760	37,379	41,448	46,018	51,159	56,939	63,440	70,749	78,969	88,212
20	22,019	24,297	26,870	29,778	33,066	36,766	40,995	45,782	51,160	57,275	64,203	72,062	80,947	91,025	102,44
25	28,243	32,030	36,459	41,646	47,727	54,865	63,249	73,109	84,701	98,347	114,41	133,33	155,62	181,87	212,79
30	34,786	40,568	47,575	56,065	66,439	79,058	94,461	113,28	136,31	164,49	199,02	241,33	293,2	356,79	434,75
40	48,886	60,420	75,401	95,029	120,80	154,78	199,84	259,08	337,88	442,59	581,83	767,09	1013,7	1342,0	1779,1
50	64,453	84,579	112,80	152,87	209,35	290,34	406,53	573,77	815,08	1163,9	1668,8	2400,0	3459,5	4924,5	6842,0
60	81,700	114,05	163,05	237,99	353,58	533,33	813,52	1253,2	1944,8	3034,8	4755,1	7471,8	11782	18535	29220

**Bảng C. Giá trị hiện tại của 1 USD:  $V = \frac{1}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{m \cdot n}}$**

n: Số năm; m: số lượng thanh toán trong 1 năm (trong bảng này m = 1); i: lãi suất

Kỳ hạn	1%	2%	3%	4%	5%	6%	7%	8%	9%	10%	11%	12%	13%	14%	15%
1	0,9901	0,9804	0,9709	0,9615	0,9524	0,9434	0,9346	0,9259	0,9174	0,9091	0,9009	0,8929	0,8850	0,8772	0,8696
2	0,9803	0,9612	0,9428	0,9246	0,9070	0,8900	0,8734	0,8573	0,8417	0,8264	0,8118	0,7972	0,7831	0,7695	0,7561
3	0,9708	0,9423	0,9151	0,8890	0,8638	0,8398	0,8163	0,7938	0,7722	0,7513	0,7312	0,7118	0,6931	0,6750	0,6575
4	0,9610	0,9238	0,8885	0,8548	0,8227	0,7921	0,7629	0,7350	0,7084	0,6830	0,6587	0,6355	0,6133	0,5921	0,5718
5	0,9515	0,9057	0,8628	0,8219	0,7835	0,7473	0,7130	0,6808	0,6499	0,6209	0,5935	0,5674	0,5428	0,5194	0,4972
6	0,9420	0,8880	0,8375	0,7903	0,7482	0,7050	0,6663	0,6302	0,5963	0,5645	0,5348	0,5066	0,4803	0,4556	0,4323
7	0,9327	0,8706	0,8131	0,7599	0,7107	0,6651	0,6227	0,5835	0,5470	0,5132	0,4817	0,4523	0,4251	0,3998	0,3759
8	0,9236	0,8535	0,7894	0,7307	0,6766	0,6274	0,5820	0,5403	0,5019	0,4665	0,4339	0,4039	0,3762	0,3506	0,3269
9	0,9143	0,8388	0,7664	0,7025	0,6446	0,5919	0,5439	0,5002	0,4601	0,4241	0,3909	0,3608	0,3329	0,3075	0,2843
10	0,9053	0,8203	0,7441	0,6758	0,6139	0,5584	0,5083	0,4632	0,4224	0,3855	0,3522	0,3220	0,2946	0,2697	0,2472
11	0,8963	0,8043	0,7224	0,6498	0,5847	0,5268	0,4751	0,4289	0,3875	0,3505	0,3173	0,2875	0,2607	0,2366	0,2149
12	0,8874	0,7885	0,7014	0,6246	0,5568	0,4970	0,4440	0,3971	0,3555	0,3188	0,2856	0,2567	0,2307	0,2076	0,1869
13	0,8787	0,7730	0,6811	0,6006	0,5303	0,4688	0,4150	0,3677	0,3262	0,2897	0,2575	0,2292	0,2042	0,1821	0,1625
14	0,8700	0,7579	0,6611	0,5775	0,5051	0,4423	0,3878	0,3405	0,2992	0,2633	0,2320	0,2046	0,1807	0,1597	0,1413
15	0,8613	0,7430	0,6419	0,5553	0,4810	0,4173	0,3624	0,3152	0,2745	0,2394	0,2090	0,1827	0,1609	0,1401	0,1229
16	0,8528	0,7284	0,6232	0,5339	0,4581	0,3938	0,3387	0,2919	0,2519	0,2176	0,1883	0,1631	0,1415	0,1229	0,1069
17	0,8444	0,7142	0,6050	0,5134	0,4363	0,3714	0,3166	0,2703	0,2311	0,1978	0,1696	0,1456	0,1252	0,1078	0,0929
18	0,8360	0,7002	0,5874	0,4936	0,4155	0,3503	0,2959	0,2502	0,2120	0,1799	0,1528	0,1300	0,1106	0,0946	0,0808
19	0,8277	0,6864	0,5703	0,4746	0,3957	0,3305	0,2765	0,2317	0,1945	0,1635	0,1377	0,1161	0,0991	0,0829	0,0703
20	0,8196	0,6730	0,5537	0,4564	0,3769	0,3118	0,2584	0,2145	0,1781	0,1486	0,1240	0,1037	0,0868	0,0728	0,0611
25	0,7798	0,6095	0,4776	0,3751	0,2953	0,2330	0,1842	0,1480	0,1180	0,0923	0,0736	0,0588	0,0471	0,0378	0,0304
30	0,7419	0,5521	0,4120	0,3083	0,2314	0,1741	0,1314	0,0994	0,0754	0,0573	0,0437	0,0334	0,0256	0,0196	0,0151
40	0,6717	0,4529	0,3066	0,2083	0,1420	0,0972	0,0688	0,0480	0,0318	0,0221	0,0164	0,0107	0,0075	0,0053	0,0037
50	0,6090	0,3715	0,2281	0,1407	0,0872	0,0543	0,0339	0,0213	0,0134	0,0085	0,0054	0,0035	0,0022	0,0014	0,0009
60	0,5504	0,3048	0,1697	0,0951	0,0535	0,0303	0,0173	0,0099	0,0057	0,0033	0,0019	0,0011	0,0007	0,0004	0,0002

**Bảng D. Giá trị hiện tại của 1 USD:  $V = \frac{1}{(1+i)^n}$**

n: Số năm; i: lãi suất

Kỳ hạn	1%	2%	3%	4%	5%	6%	7%	8%	9%	10%	11%	12%	13%	14%	15%
1	0,9801	0,9801	0,9709	0,9615	0,9524	0,9434	0,9346	0,9259	0,9174	0,9091	0,9000	0,8929	0,8859	0,8772	0,8686
2	1,9794	1,9416	1,9136	1,8861	1,8591	1,8334	1,8080	1,7833	1,7594	1,7355	1,7125	1,6901	1,6681	1,6467	1,6257
3	2,9410	2,8639	2,8286	2,7751	2,7232	2,6730	2,6243	2,5771	2,5313	2,4869	2,4437	2,4018	2,3612	2,3216	2,2832
4	3,9029	3,8077	3,7171	3,6299	3,5460	3,4651	3,3872	3,3121	3,2397	3,1699	3,1024	3,0373	2,9715	2,9053	2,8389
5	4,8654	4,7135	4,5797	4,4518	4,3295	4,2124	4,1002	3,9977	3,8997	3,7908	3,6959	3,6018	3,5177	3,4337	3,3502
6	5,7366	5,6044	5,4772	5,2421	5,0757	4,9173	4,7666	4,6229	4,4859	4,3553	4,2305	4,1114	3,9978	3,8887	3,7845
7	6,7822	6,4721	6,2303	6,0021	5,7861	5,5824	5,3893	5,2064	5,0330	4,8691	4,7122	4,5638	4,4226	4,2883	4,1601
8	7,6517	7,3255	7,0197	6,7327	6,4632	6,2098	5,9713	5,7466	5,5348	5,3349	5,1481	4,9676	4,7988	4,6389	4,4873
9	8,5960	8,1622	7,7861	7,4353	7,1078	6,8017	6,5152	6,2460	5,9952	5,7590	5,5370	5,3282	5,1317	4,9461	4,7716
10	9,4713	8,9828	8,5302	8,1109	7,7217	7,3601	7,0236	6,7101	6,4177	6,1448	5,8992	5,6502	5,4262	5,2161	5,0188
11	10,3876	9,7968	9,2526	8,7605	8,3064	7,8869	7,4987	7,1390	6,8052	6,4951	6,2065	5,9377	5,6868	5,4527	5,2117
12	11,2554	10,5753	9,9540	9,3851	8,8633	8,3838	7,9427	7,5361	7,1607	6,8137	6,4924	6,1944	5,9178	5,6603	5,4208
13	12,1337	11,3484	10,6360	9,9856	9,3936	8,8527	8,3577	7,9038	7,4857	7,1034	6,7499	6,4235	6,1218	5,8421	5,5851
14	13,0337	12,1062	11,2981	10,5631	9,8986	9,2950	8,7455	8,2442	7,7862	7,3697	6,9819	6,6282	6,3025	6,0021	5,7245
15	13,8651	12,8483	11,9379	11,1181	10,3797	9,7122	9,1079	8,5595	8,0607	7,6061	7,1000	6,8109	6,4824	6,1422	5,8474
16	14,7179	13,5777	12,5611	11,6923	10,8378	10,1059	9,4466	8,8514	8,126	7,8232	7,3792	6,9740	6,6039	6,2651	5,9542
17	15,5923	14,2919	13,4981	12,667	11,2741	10,4773	9,7632	9,1216	8,5446	8,0218	7,5488	7,1196	6,7291	6,3729	6,0472
18	16,3863	14,9520	13,7535	12,6693	11,6696	10,8276	10,0591	9,1219	8,7556	8,2014	7,7018	7,2497	6,8399	6,4627	6,1280
19	17,2280	15,6785	14,3238	13,1339	12,0653	11,1591	10,3396	9,8038	9,3681	8,3649	7,8393	7,3658	6,9380	6,5504	6,1962
20	18,0456	16,3614	14,8775	13,5903	12,4622	11,6669	10,5940	9,8181	9,1285	8,5136	7,9633	7,4691	7,0248	6,6231	6,2568
25	22,0232	19,5236	17,4131	15,6221	14,0369	12,7634	11,6636	10,6746	9,8226	9,0770	8,4217	7,8431	7,3300	6,8229	6,4611
30	26,8077	22,3686	19,6001	17,2920	15,3725	13,0643	12,4090	11,2578	10,2737	9,4289	8,6938	8,0552	7,4957	7,0027	6,5680
40	32,8547	27,3655	23,1148	19,7928	17,1591	15,0463	13,3311	11,9246	10,7574	9,7791	8,9511	8,2438	7,6344	7,1050	6,8418
50	39,1961	31,4236	26,7298	21,4622	18,2669	15,7619	13,8007	12,2335	10,9617	9,9148	9,0417	8,3045	7,6752	7,1327	6,8605
60	44,9650	34,7609	27,6766	22,6235	19,0293	16,1614	14,0392	12,1766	11,0480	9,9577	9,0736	8,3240	7,6873	7,1401	6,8651

## TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Các phương pháp thẩm định giá trị tài sản, Nhà xuất bản Khoa học và Kỹ thuật, Hà Nội 1997.
2. Các phương pháp thẩm định giá trị bất động sản, Nhà xuất bản Khoa học và Kỹ thuật, Hà Nội 2000.
3. Tạp chí Kinh tế và Dự báo 6/ 1998.
4. Tạp chí xây dựng 11/ 1995.
5. Báo Nhân dân 6/12/1993.
6. Thời báo kinh tế Sài Gòn các số tháng 11/1997; tháng 5,7,11/1998; tháng 1/1999.
7. Tạp chí Tài chính tháng 3, 5, 9, 11, 12/1997; tháng 4, 5, 6, 7, 10, 12/1998; tháng 2,3,5/1999.
8. Tạp chí Nghiên cứu kinh tế tháng 4/1997; tháng 1, 3, 4, 10/1998; tháng 4/1999.
9. Tạp chí Ngân hàng số 6/1997.
10. Tạp chí Phát triển kinh tế các số năm 1999.
11. Tạp chí Thị trường giá cả các số tháng 1, 4, 10/1999.
12. Tạp chí Thương mại số 9/1997; số 10/1999.
13. Báo Hà Nội mới 8/7/1999.

14. Thẩm định giá nhà xưởng, máy móc, trang thiết bị và cơ giới. Văn phòng thẩm định giá Ôxtrâylia - 2000.
15. Thẩm định giá đối với sở hữu trí tuệ. Văn phòng thẩm định giá Ôxtrâylia - 2000.
16. Các nguyên tắc và khái niệm trong thẩm định giá. Văn phòng thẩm định giá Ôxtrâylia - 2000.
17. Kết quả tổng kiểm kê tài sản 1990 - Tổng cục Thống kê.
18. Một số vấn đề cần lưu ý khi phân tích và lựa chọn dự án đầu tư. Thạc sỹ Phạm Xuân Thành : Tạp chí Phát triển kinh tế 1999.
19. Phương pháp tính toán giá trị hiện tại ròng và tỷ suất sinh lời nội bộ trong thẩm định dự án. Tác giả Trần Hữu Ý - Tạp chí Ngân hàng số 6/1997.
20. Nghiên cứu các vấn đề về thẩm định giá để tính thuế. Tiến sĩ Ji Yicheng - Trường đại học Xiamen, Trung Quốc - 10/1999.
21. Investment Valuation - Aswath Damodaran - Canada 1996.
22. The Valuation of Real estate - America 1986.
23. Asset Valuations - National University of Singapore, 4/ 1998.
24. Discounted cash flow method - National University of Singapore 1998.
25. Use of discounted flow in property Valuations - Newzealand Institute of Valuers 1995.
26. The Valuation of Commercial property - Newzealand Institute of Valuers 1997.
27. Studies consumer demand: Econometric methods applied to market data - Kluver Academic publishers 1998.



28. International Valuation Standards 2000 - International Valuation Standards Committee IVSC - 2000.
29. The Valuation of properties for mortgage purposes - Newzealand Institute of Valuers, 1995.
30. Insurance Valuation Report - Newzealand Institute of Valuers, 1995.
31. Roles of Valuers. MTG Reg Mc Namara. Vice chairman of International Standards Committee , 8/ 1997.
32. Introduction to Valuation methods - National University of Singapore, 3/ 1998.
33. Sách “Các Bảng thẩm định giá của Parry”.
34. Chuẩn mực, phương pháp thẩm định giá tài sản là máy, thiết bị - Thực tiễn ở Việt Nam (Tài liệu lưu hành nội bộ). Nguyễn Văn Thức, Ban vật giá Chính phủ - 2001.

# MỤC LỤC

*Trang*

LỜI NÓI ĐẦU.....	3
<b>Chương 1. GIỚI THIỆU VỀ THẨM ĐỊNH GIÁ MÁY MÓC</b>	
<b>THIẾT BỊ.....</b>	<b>5</b>
<b>I. Nguyên tắc chung về thẩm định giá</b> <b>và các khái niệm liên quan.....</b>	<b>5</b>
1. Định nghĩa về thẩm định giá .....	5
2. Các khái niệm cơ bản về tài sản, hệ thống thị trường, giá trị và giá trị thị trường .....	6
<b>II. Vai trò của nhà thẩm định giá máy móc</b> <b>thiết bị.....</b>	<b>14</b>
1. Lịch sử hình thành.....	14
2. Sự khác nhau giữa nhà thẩm định giá bất động sản và nhà thẩm định giá máy móc thiết bị.....	15
3. Một nghề nghiệp chuyên môn hoá .....	17
4. Tầm quan trọng của danh mục tài sản.....	17

5. Ba lĩnh vực cơ bản của thẩm định giá máy móc thiết bị.....	18
<b>III. Những nguyên tắc cơ bản áp dụng trong thẩm định giá máy móc thiết bị.....</b>	<b>19</b>
1. Xác định rõ quyền sở hữu tài sản.....	19
2. Sự thay thế.....	20
3. Sự đóng góp.....	20
4. Quan hệ cung và cầu.....	20
5. Dự kiến các lợi ích tương lai.....	21
6. Tính toán đến sự sử dụng và phát triển của đất đai đối với tài sản máy móc thiết bị lắp đặt trên dây chuyền sản xuất.....	21
7. Những thay đổi trong mô hình kinh tế xã hội.....	22
<b>IV. Quy trình thẩm định giá.....</b>	<b>22</b>
1. Xác định vấn đề.....	23
2. Lên kế hoạch thẩm định giá.....	24
3. Thu thập tài liệu.....	25
4. Vận dụng và phân tích tài liệu.....	26
5. Chuẩn bị đệ trình báo cáo thẩm định giá.....	27
6. Báo cáo thẩm định giá.....	27
7. Ví dụ minh họa.....	28
<b>V. Bản báo cáo thẩm định giá máy móc thiết bị.....</b>	<b>31</b>

<b>Chương II. CÁC PHƯƠNG PHÁP THẨM ĐỊNH GIÁ MÁY MÓC VÀ THIẾT BỊ</b> .....	34
<b>A. PHƯƠNG PHÁP LUẬN THẨM ĐỊNH GIÁ MÁY MÓC THIẾT BỊ</b> .....	34
<b>I. Phương pháp so sánh trực tiếp</b> .....	35
1. Các nguyên tắc cơ bản cần áp dụng khi sử dụng phương pháp so sánh trực tiếp.....	38
2. Các trường hợp áp dụng.....	38
3. Các bước tiến hành phương pháp so sánh trực tiếp.....	39
4. Những hạn chế và các điều kiện cần phải có của phương pháp so sánh trực tiếp.....	58
<b>II. Phương pháp chi phí</b> .....	59
1. Các ứng dụng của phương pháp chi phí .....	60
2. Các bước thực hiện phương pháp chi phí.....	60
3. Những mặt hạn chế của phương pháp chi phí.....	68
<b>III. Phương pháp thu nhập (hay phương pháp đầu tư)</b> .....	69
1. Trường hợp áp dụng.....	70
2. Những bước tiến hành phương pháp thu nhập.....	71
3. Các dạng thẩm định giá bằng phương pháp thu nhập.....	71
4. Phương pháp dòng tiền chiết khấu (DCF).....	76

B. MỤC ĐÍCH CỦA THẨM ĐỊNH GIÁ .....	87
<b>I. Thẩm định giá máy móc thiết bị cho mục đích tài chính .....</b>	<b>87</b>
1. Phương pháp so sánh thị trường.....	90
2. Phương pháp chi phí thay thế khấu hao .....	91
3. Phương pháp thu nhập .....	94
4. Thẩm định giá trị máy móc thiết bị phục vụ cho việc thanh lý chuyển nhượng.....	94
5. Những khoản mục không thuộc thẩm định tài chính.....	96
<b>II. Thẩm định giá máy móc thiết bị cho mục đích bảo hiểm.....</b>	<b>97</b>
1. Bảo hiểm bồi thường thiệt hại.....	100
2. Sự phục hồi với bảo hiểm mới.....	102
3. Thay thế chức năng.....	103
<b>III. Thẩm định giá máy móc thiết bị cho mục đích cầm cố.....</b>	<b>103</b>
1. Tính chất của một cầm cố.....	103
2. An toàn của người nhận cầm cố.....	104
3. Thẩm định giá cho mục đích cầm cố.....	106
<b>IV. Thẩm định giá máy móc thiết bị cho mục đích tính thuế.....</b>	<b>109</b>
1. Ý nghĩa của việc thẩm định giá để tính thuế.....	109

2. Những đặc điểm và phạm vi của thẩm định giá để tính thuế.....	111
3. Các phương pháp thẩm định giá để tính thuế.....	115
<b>V. Thẩm định giá máy móc thiết bị cho mục đích đầu tư.....</b>	<b>117</b>
1. Phương pháp tính toán giá trị ròng hiện tại (NPV) và tỷ suất lợi tức nội tại (IRR).....	118
2. Các bước thực hiện khi tiến hành tính toán NPV và IRR.....	121
<b>C. CÁC PHÉP TOÁN CẦN THIẾT ÁP DỤNG CHO CÔNG TÁC THẨM ĐỊNH GIÁ MÁY MÓC THIẾT BỊ.....</b>	<b>128</b>
<b>I. Khái quát chung.....</b>	<b>128</b>
<b>II. Bảng tính giá trị tương lai của 1 USD tích lũy qua các năm.....</b>	<b>128</b>
<b>III. Bảng tính giá trị hiện tại của 1 USD.....</b>	<b>129</b>
<b>IV. Bảng tính giá trị tương lai của 1 USD một giai đoạn.....</b>	<b>131</b>
<b>V. Bảng tính Quỹ trả nợ.....</b>	<b>132</b>
<b>VI. Bảng tính giá trị hiện tại của 1 USD một giai đoạn (hoặc bảng thu nhập nhiều năm).....</b>	<b>134</b>

<b>Chương III. CÔNG TÁC THẨM ĐỊNH GIÁ MÁY MÓC THIẾT BỊ Ở VIỆT NAM TRONG MỘT SỐ NĂM QUA, VÀ PHƯƠNG HƯỚNG PHÁT TRIỂN TRONG NHỮNG NĂM TỚI .....</b>	<b>141</b>
<b>I. Sự cần thiết của công tác thẩm định giá máy móc thiết bị ở Việt Nam.....</b>	<b>141</b>
<b>II. Những đặc điểm của hệ thống máy móc thiết bị của Việt Nam .....</b>	<b>143</b>
<b>III. Thực trạng công tác thẩm định giá máy móc thiết bị ở nước ta trong thời gian qua.....</b>	<b>149</b>
1. Hoạt động thẩm định giá máy móc thiết bị của các cơ quan ở trung ương .....	150
2. Hoạt động thẩm định giá máy móc thiết bị ở các địa phương .....	152
3. Việc áp dụng các phương pháp thẩm định giá .....	154
4. Hoạt động thẩm định giá công trình liên doanh với nước ngoài .....	158
5. Nhận xét chung .....	172
<b>IV. Tăng cường công tác thẩm định giá ở nước ta ..</b>	<b>172</b>
1. Tăng cường công tác quản lý Nhà nước về thẩm định giá .....	173
2. Mô hình tổ chức thẩm định giá .....	174
3. Đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ thẩm định giá .....	176

4. Tăng cường trang bị một số phương tiện tính toán thiết yếu bao gồm một số máy vi tính và phần mềm tính toán cơ bản, tập trung xây dựng hệ thống thông tin dữ kiện phục vụ cho công tác thẩm định giá .....	178
---	-----

<b>Phụ lục 1. QUY TẮC THẨM ĐỊNH GIÁ QUỐC TẾ SỐ 3: THẨM ĐỊNH GIÁ MÁY MÓC VÀ THIẾT BỊ CỦA GIÁ QUỐC TẾ (TIAVC) NĂM 2000 .....</b>	<b>180</b>
1. Giới thiệu .....	180
2. Phạm vi .....	182
3. Các định nghĩa .....	182
4. Quan hệ với các tiêu chuẩn kế toán .....	185
5. Hướng dẫn .....	186
6. Sự thảo luận .....	188
7. Các yêu cầu thể hiện .....	190
8. Những điều khoản xuất phát .....	191
9. Thời hạn hiệu lực .....	192
<b>Phụ lục 2. MỘT SỐ BẢNG THẨM ĐỊNH GIÁ CỦA PARRY .....</b>	<b>193</b>
<b>TÀI LIỆU THAM KHẢO .....</b>	<b>198</b>



ĐOÀN VĂN TRƯỜNG

**CÁC PHƯƠNG PHÁP  
THẨM ĐỊNH GIÁ TRỊ  
MẦY MÓC VÀ THIẾT BỊ**

*Chịu trách nhiệm xuất bản* : Pgs. Ts. TÔ ĐĂNG HẢI  
*Biên tập* : VŨ THỊ MINH LUẬN  
*Trình bày bìa* : HƯƠNG LAN

**NHÀ XUẤT BẢN KHOA HỌC VÀ KỸ THUẬT**  
70 TRẦN HƯNG ĐẠO, HÀ NỘI

---

In 700 bản, khổ 14,5 x 20,5 cm tại Nhà in KII & CN

Giấy phép xuất bản số: 787-93 ngày 16/12/03

In xong và nộp lưu chiểu tháng 2 năm 2004.

