

BỘ TÀI CHÍNH
CÔNG TY ĐỊNH GIÁ VÀ DỊCH VỤ TÀI CHÍNH
VIỆT NAM
★★★★★

CHUYÊN ĐỀ
THẨM ĐỊNH GIÁ MÁY, THIẾT BỊ

Trình bày: Trần Thị Thanh Vinh

Hà Nội - 2008

UB.COM.VN

1

TÓM TẮT NỘI DUNG

- PHẦN I.** Tổng quan về máy, thiết bị và thị trường máy, thiết bị
- PHẦN II.** Khấu hao và lỗi thời
- PHẦN III.** Tổng quan thẩm định giá máy, thiết bị
- PHẦN IV.** Phương pháp thẩm định giá máy, thiết bị
- PHẦN V.** Báo cáo và chứng thực thẩm định giá máy, thiết bị

UB.COM.VN

2

PHẦN I. Tổng quan về máy, thiết bị và thị trường máy, thiết bị

I. KHÁI NIỆM, ĐẶC ĐIỂM VÀ PHÂN LOẠI MÁY, THIẾT BỊ

II. NHẬN DẠNG MÁY THIẾT BỊ VÀ THU THẬP XÁC ĐỊNH DỮ LIỆU

III. TỔNG QUAN VỀ THỊ TRƯỜNG MÁY, THIẾT BỊ

UB.COM.VN

3

I. KHÁI NIỆM, ĐẶC ĐIỂM VÀ PHÂN LOẠI MÁY, THIẾT BỊ

1. Khái niệm:

Máy thiết bị là những tài sản hữu hình ngoài BĐS, phục vụ tạo ra thu nhập cho người chủ sở hữu (trang 89 tài liệu).

UB.COM.VN

4

1/ Khái niệm (tiếp)

+ **Máy móc (Machinery)** bao gồm những máy riêng biệt hoặc cả dây chuyền sản xuất. Máy móc là thiết bị sử dụng năng lượng cơ khí, được cấu tạo từ nhiều bộ phận và có chức năng nhất định để thực hiện một loại công việc nhất định.

Máy móc thông thường gồm các bộ phận sau:

- Bộ phận động lực
- Bộ phận truyền dẫn
- Bộ phận chức năng
- Bộ phận điện và điều khiển

5

1/ Khái niệm (tiếp)

***Thiết bị (Equipment)**: là những tài sản phụ trợ được sử dụng trợ giúp cho các hoạt động của máy móc và hỗ trợ thực hiện các chức năng của doanh nghiệp.

UB.COM.VN

6

2. Đặc điểm của máy thiết bị trong thẩm định giá:

- Là tài sản có thể di dời được
- Có đặc điểm đa dạng, phong phú
- Có đặc điểm tuổi thọ không dài
- Có thể chuyển nhượng thay đổi chủ sở hữu dễ dàng

UB.COM.VN

7

3. Phân loại máy, thiết bị

* Phân loại trong hạch toán kế toán:

- + TSCĐ và đầu tư dài hạn
- + TS lưu động và đầu tư ngắn hạn
- + TS không cần dùng và chờ thanh lý

* Phân loại theo ngành sử dụng :

Máy thiết bị công nghiệp, nông nghiệp, VT, hàng không, hàng hải, xây dựng...

UB.COM.VN

8

3. Phân loại máy, thiết bị (tiếp)

* Phân loại theo công năng sử dụng:

Máy thiết bị công cụ, động lực, y tế, in, phát thanh truyền hình, điện, điện tử...

* Phân loại theo tính chất tài sản:

Máy thiết bị thông thường và máy thiết bị chuyên dùng

UB.COM.VN

9

3. Phân loại máy, thiết bị (tiếp)

• Phân loại theo mức độ cũ mới của tài sản

• Phân loại theo nhóm TSCĐ để tính khấu hao(5):

Máy thiết bị động lực, máy thiết bị công tác, dụng cụ làm việc đo lường thí nghiệm, thiết bị và phương tiện vận tải, dụng cụ quản lý.

UB.COM.VN

10

II. NHẬN DẠNG MÁY THIẾT BỊ VÀ THU THẬP XÁC ĐỊNH DỮ LIỆU

1. Nhận dạng

- Nhận dạng vi mô
- Nhận dạng vĩ mô

UB.COM.VN

11

NHẬN DẠNG VI MÔ

- Tên loại thiết bị
- Model, ký mã hiệu
- Tên nhà cung cấp
- Năm sản xuất
- Thông số kỹ thuật cơ bản
- Đặc điểm khác: phụ kiện kèm theo, bảo hành, bảo trì, chi tiết các lần sửa chữa nâng cấp...

UB.COM.VN

12

NHẬN DẠNG VÍ MÔ

- Vấn đề pháp lý
- Loại công nghệ
- Đặc điểm vận hành
- Vấn đề về sản phẩm đầu ra
- Vấn đề nguyên liệu đầu vào
- ...

UB.COM.VN

13

2. THU THẬP VÀ XÁC ĐỊNH DỮ LIỆU

- Khảo sát thực trạng
- So sánh MTB đề nghị thẩm định giá với thực tế, xác định chính xác tài sản thẩm định giá.
- Xem xét đặc điểm kỹ thuật nh- mô tả trên
- Xác định tuổi thọ, niên hạn còn lại
- Phân biệt niên hạn kinh tế và niên hạn sử dụng thực tế
- Các yếu tố ảnh h- ưởng đến niên hạn máy thiết bị (SGK)

UB.COM.VN

14

CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN NIÊN HẠN CÒN LẠI CỦA MÁY THIẾT BỊ (SGK)

- Tình trạng thực tế
- Chế độ bảo d- ỡng
- Cách thức sử dụng
- Xu hướng thị trường (sở thích, thị hiếu...)

UB.COM.VN

15

III. TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG MÁY, THIẾT BỊ

• Khái niệm (sgk)

Là môi trường trong đó ng- ười mua và ng- ười bán thông l- ượng trao đổi và tác động qua lại lẫn nhau để thực hiện việc mua bán máy, thiết bị trên cơ sở giá và các vấn đề có liên quan đến mua bán máy, thiết bị.

UB.COM.VN

16

III. TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG MÁY, THIẾT BỊ

- Phân loại thị trường máy, thiết bị
 - Theo không gian
 - Mức độ cũ, mới
- Các nhân tố ảnh h- ưởng đến thị trường máy, thiết bị (tiếp)

UB.COM.VN

17

CÁC NHÂN TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN THỊ TRƯỜNG (6)

1. Các lực lượng tham gia thị trường
 - Ng- ười sản xuất
 - Ng- ười tiêu dùng
 - Các nhà môi giới, t- ư vấn (máy, thiết bị nhập khẩu)
 - Nhà tài chính (cung cấp nguồn vốn, bảo lãnh...)

UB.COM.VN

18

Các nhân tố ảnh hưởng đến thị trường (tiếp)

2. Chính sách thuế quan
3. Chính sách phi thuế quan
4. Chính sách tài chính, tiền tệ

UB.COM.VN

19

Các nhân tố ảnh hưởng đến thị trường (tiếp)

5. Chính sách KTĐN
 - Mở cửa
 - Đóng cửa
6. Chính sách khác
 - Chống lạm phát
 - Chống thiên tai
 - Chống khủng hoảng trên thế giới

UB.COM.VN

20

PHẦN II . KHẤU HAO VÀ LỖI THỜI

1. Nguyên giá máy thiết bị
2. Hao mòn
3. Khấu hao máy thiết bị
4. Các phương pháp tính khấu hao

UB.COM.VN

21

PHẦN II . KHẤU HAO VÀ LỖI THỜI

Điều kiện máy, thiết bị được trích khấu hao:

Máy, thiết bị thỏa mãn hai điều kiện sau sẽ được trích khấu hao theo chế độ hiện hành của Bộ Tài chính:

- + Có thời gian sử dụng từ một năm trở lên.
- + Có giá trị tối thiểu 10 triệu đồng.

UB.COM.VN

22

1. NGUYÊN GIÁ MÁY THIẾT BỊ

Khái niệm:

Nguyên giá máy, thiết bị là toàn bộ các chi phí thực tế đã chi ra để có máy, thiết bị cho tới khi đưa máy móc đi vào hoạt động bình thường, bao gồm:

- Giá mua thực tế của máy móc
- Các chi phí vận chuyển, bốc dỡ, lắp đặt, chạy thử.
- Lãi vay để đầu tư mua máy thiết bị
- Thuế (không được hoàn) và các khoản phải nộp (Lệ phí trước bạ...)

UB.COM.VN

23

Ví dụ:

Một công ty dệt may nhập khẩu một máy dệt mới 100% với:

- Giá nhập CIF quy tiền VN: 100 triệu đồng
- Thuế (không được hoàn) của loại máy dệt này giả sử là 10%: 10 triệu đồng
- Chi phí lãi vay, vận chuyển, lắp đặt, chạy thử: 5 triệu đồng

Như vậy nguyên giá của máy dệt này là:

100 triệu + 10 triệu + 5 triệu = 115 triệu đồng

UB.COM.VN

24

2. HAO MÒN

- Khái niệm:

Hao mòn của máy móc là sự giảm dần về giá trị của máy móc do tham gia vào hoạt động kinh doanh. Hao mòn do bào mòn của tự nhiên là hao mòn hữu hình, hao mòn do tiến bộ của kỹ thuật là hao mòn vô hình. Giá trị giảm dần do hao mòn được chuyển dịch dần dần vào sản phẩm hoàn thành.

UB.COM.VN

25

2. HAO MÒN

- Hao mòn vô hình có thể có do các tr- ờng hợp sau:

- + Năng suất lao động nâng cao, nên ng- ời ta có thể sản xuất đ- ợc máy móc mới có tính năng tác dụng nh- ư máy cũ nh- ư ng giá rẻ hơn.
- + Do kỹ thuật cải tiến ng- ời ta sản xuất đ- ợc loại máy mới tuy giá trị bằng máy cũ nh- ư ng có công suất cao hơn.

UB.COM.VN

26

3. KHẤU HAO MÁY THIẾT BỊ

Khái niệm:

Khấu hao máy thiết bị là việc tính toán và phân bổ một cách có hệ thống nguyên giá của máy thiết bị vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong thời gian sử dụng của máy thiết bị.

UB.COM.VN

27

3. KHẤU HAO MÁY THIẾT BỊ

Trong quá trình sản xuất, máy thiết bị sử dụng bị hao mòn hữu hình, vô hình và chuyển dịch dần giá trị vào sản phẩm hoàn thành. Bộ phận giá trị này là một yếu tố chi phí sản xuất hợp thành giá thành sản phẩm, biểu hiện đ- ối hình thức tiền tệ gọi là tiền khấu hao máy thiết bị. Sau khi sản phẩm đ- ợc tiêu thụ, số tiền khấu hao đ- ợc trích để bù đắp lại dần dần và tích lũy thành quỹ khấu hao.

UB.COM.VN

28

3. KHẤU HAO MÁY THIẾT BỊ

- Giá trị của bộ phận máy móc t- ơng ứng với mức hao mòn chuyển dịch dần vào sản phẩm gọi là chi phí khấu hao của máy thiết bị.

UB.COM.VN

29

Ý NGHĨA CỦA VIỆC TÍNH TOÁN KHẤU HAO CHÍNH XÁC

- Giúp cho việc tính giá thành, phí l- ư thông và xác định lãi lỗ của doanh nghiệp đ- ợc chính xác.
- Có tác dụng đảm bảo tái sản xuất giản đơn và tái sản xuất mở rộng máy, thiết bị của doanh nghiệp.
- Giúp thẩm định viên xác định thời gian còn lại phải tính khấu hao của máy thiết bị, qua đó đ- ợc tính đ- ợc chất l- ượng còn lại của máy thiết bị để phục vụ công tác thẩm định giá.

UB.COM.VN

30

CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN MỨC ĐỘ KHẤU HAO

- Môi trường
- Trình độ ng-ời sử dụng
- Trình trạng bảo dưỡng

UB.COM.VN

31

4. CÁC PHƯƠNG PHÁP TÍNH KHẤU HAO

1. Phương pháp khấu hao theo đường thẳng
2. Phương pháp khấu hao theo số dư giảm dần
3. Phương pháp khấu hao tổng số
4. Phương pháp khấu hao theo số l-ợng, khối l-ợng sản phẩm

UB.COM.VN

32

CÁC PHƯƠNG PHÁP TÍNH KHẤU HAO

1. Phương pháp khấu hao theo đường thẳng

Công thức: $KH = NG / Nsd$

KH: Mức trích khấu hao trung bình hàng năm.

NG: Nguyên giá của máy móc thiết bị.

Nsd: Thời gian sử dụng của máy móc thiết bị (năm)

Tỷ lệ khấu hao bình quân năm = $(KH / NG) \times 100\%$
 $= (1 / Nsd) \times 100\%$

UB.COM.VN

33

1. Phương pháp khấu hao theo đường thẳng (tiếp)

Ưu điểm :

- Mức khấu hao được phân bổ vào giá thành một cách đều đặn làm cho giá thành sản phẩm được ổn định.
- Số tiền khấu hao lũy kế đến n-ăm cuối cùng đủ để bù đắp giá trị ban đầu của máy thiết bị.
- Cách tính này đơn giản, dễ làm, dễ kiểm tra.

UB.COM.VN

34

1. Phương pháp khấu hao theo đường thẳng (tiếp)

Nhược điểm:

Do mức khấu hao và tỷ lệ khấu hao hàng năm được trích một cách đồng đều, nên khả năng thu hồi vốn chậm, nhiều tr-ờng hợp không phản ánh đúng l-ợng hao mòn thực tế của máy thiết bị, đặc biệt đối với những máy móc thiết bị có tỷ lệ hao mòn vô hình lớn.

UB.COM.VN

35

1. Phương pháp khấu hao theo đường thẳng (tiếp)

Ví dụ :

Công ty X mua một máy mới 100% với:

Giá ghi trên hoá đơn đã có các loại thuế (thuế không được hoàn) là: 97 triệu đồng;

Chi phí vận chuyển là : 2 triệu đồng.

Chi phí lắp đặt, chạy thử là: 1 triệu đồng.

Thời gian sử dụng của máy móc dự kiến là 5 năm (theo quy định Quyết định 206/2003/QĐ-BTC ngày 12/12/2003 của Bộ Tài chính).

UB.COM.VN

36

1. Phương pháp khấu hao theo đường thẳng (tiếp)

Vậy: Nguyên giá = 97 triệu + 2 triệu + 1 triệu
= 100 triệu đồng

Tỷ lệ khấu hao năm = $1/5 = 20\%$

Số tiền khấu hao mỗi năm là: 100 triệu x 20%
= 20 triệu

UB.COM.VN

37

2. Phương pháp khấu hao theo số dư giảm dần

Công thức tính:

Số tiền KH hàng năm = Giá trị còn lại của máy thiết bị x Tỷ lệ KH.

Tỷ lệ KH = Tỷ lệ khấu hao BQ theo phương pháp tuyến tính x Hệ số

UB.COM.VN

38

2. Phương pháp khấu hao theo số dư giảm dần (tiếp)

Hệ số phụ thuộc vào thời gian sử dụng máy thiết bị:

Đến 4 năm: hệ số 1,5

4 đến 6 năm: hệ số 2

6 năm trở lên: hệ số 2,5

UB.COM.VN

39

2. Phương pháp khấu hao theo số dư giảm dần (tiếp)

Đặc điểm:

Theo phương pháp này, số tiền trích khấu hao hàng năm được giảm dần theo bậc thang lũy thoái. Số tiền trích khấu hao nhiều ở những năm đầu và giảm dần ở những năm sau. Lạm phát càng cao thì người ta dùng tỷ lệ khấu hao càng lớn để tránh thiệt hại cho doanh nghiệp.

UB.COM.VN

40

2. Phương pháp khấu hao theo số dư giảm dần (tiếp)

Ưu điểm:

Có khả năng thu hồi vốn nhanh, khắc phục được hao mòn vô hình của máy móc thiết bị.

UB.COM.VN

41

2. Phương pháp khấu hao theo số dư giảm dần (tiếp)

Nhược điểm:

- Số tiền khấu hao lũy kế đến năm cuối cùng không đủ bù đắp giá trị ban đầu của máy móc. Do vậy, thông đến nửa năm cuối thời gian phục vụ của máy móc thiết bị, người ta trở lại dùng phương pháp khấu hao tuyến tính cố định.
- Cách tính phức tạp, hệ số khó xác định chính xác.
- Mức khấu hao khác nhau giữa các năm nên phân bổ vào giá thành sản phẩm không ổn định.

UB.COM.VN

42

Ví dụ:

Một cái máy có nguyên giá: 100 triệu đồng (đã bao gồm chi phí vận chuyển, lắp đặt chạy thử...) thời gian sử dụng: 5 năm.

Tỷ lệ khấu hao bình quân theo PP tuyến tính cố định
 $= (1 / \text{thời gian sử dụng}) * 100\%$
 $= (1/5) * 100\% = 20\%$

Thời gian sử dụng là 5 năm nên hệ số là 2
 do đó tỷ lệ khấu hao sẽ là: $20\% * 2 = 40\%$

UB.COM.VN

43

CHI TIẾT KHẤU HAO QUA CÁC NĂM

Năm	Cách tính	Số tiền khấu hao mỗi năm	Lũy kế số tiền khấu hao	Giá trị còn lại
				100
1	$100 * 40\%$	40	40	60
2	$60 * 40\%$	24	64	36
3	$36 * 40\%$	14,4	78,4	21,6
4	$21,6 * 40\%$	8,64	87,04	12,96
5	$12,96 * 40\%$	5,184	92,224	7,776
Cộng		92,224		

UB.COM.VN

44

ĐIỀU CHỈNH

- Từ năm thứ 3 hay thứ 4 trở đi có thể tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng hay: kể từ năm đó mức khấu hao được tính bằng giá trị còn lại chia cho số năm sử dụng của tài sản.

UB.COM.VN

45

3. Phương pháp khấu hao tổng số**Công thức tính:**

Số tiền khấu hao hàng năm = Nguyên giá x Tỷ lệ khấu hao mỗi năm

Trong đó:

Tỷ lệ khấu hao mỗi năm = số năm phục vụ còn lại của máy, thiết bị / tổng số của dãy số thứ tự (từ 1 cho đến số hạng bằng thời hạn phục vụ của máy).

Theo phương pháp này thì tỷ lệ khấu hao mỗi năm khác nhau và giảm dần.

UB.COM.VN

46

3. Phương pháp khấu hao tổng số (tiếp)**Ưu điểm:**

- Giống phương pháp 2: Thu hồi vốn nhanh hơn phương pháp 1, hạn chế được hao mòn vô hình
- Khắc phục được nhược điểm của phương pháp 2: Số khấu hao lũy kế đến năm cuối cùng đủ bù đắp giá trị ban đầu của máy, thiết bị.
- Số khấu hao được trích lũy kế đến năm cuối cùng đủ bù đắp giá trị ban đầu của máy móc.

UB.COM.VN

47

3. Phương pháp khấu hao tổng số (tiếp)**Nhược điểm:**

- Cách tính phức tạp
- Mức khấu hao khác nhau giữa các năm nên phân bổ vào giá thành sản phẩm không ổn định.

UB.COM.VN

48

3. Phương pháp khấu hao tổng số (tiếp)

Ví dụ

- Một cái máy có nguyên giá : 100 triệu đồng (đã bao gồm chi phí vận chuyển, lắp đặt, chạy thử...), thời gian sử dụng 5 năm.
- Bảng tính số tiền khấu hao hàng năm. như sau:

UB.COM.VN

49

3. Phương pháp khấu hao tổng số (tiếp)

Năm thứ	Số năm còn lại đến khi hết thời gian phục vụ	Tỷ lệ khấu hao mỗi năm	Số tiền khấu hao mỗi năm	Số tiền khấu hao mỗi năm	
1	5	=5/15	33.33%	=100*33.33%	33.33
2	4	=4/15	26.67%	=100*26.67%	26.67
3	3	=3/15	20%	=100*20%	20
4	2	=2/15	13.33%	=100*13.33%	13.33
5	1	=1/15	6.67%	=100*6.67%	6.67
	15		100%		100

UB.COM.VN

50

3. Phương pháp khấu hao tổng số (tiếp)

Nhận xét:

Tổng tỷ lệ khấu hao tất cả các năm luôn luôn bằng 100%. đây là kết quả để có thể kiểm tra xem việc tính tỷ lệ khấu hao mỗi năm của chúng ta có đúng hay không.

UB.COM.VN

51

4. Phương pháp khấu hao theo số lượng, khối lượng sản phẩm

Công thức tính:

* Mức trích khấu hao trong tháng = Số l-ợng Sp.Sx trong tháng x Mức trích khấu hao bình quân tính cho một đơn vị sản phẩm

* Mức trích khấu hao năm của tài sản cố định = Số l-ợng sản phẩm sản xuất trong năm x Mức trích khấu hao bình quân tính cho một đơn vị sản phẩm

* Mức trích khấu hao bình quân tính cho một đơn vị sản phẩm = Nguyên giá / Số l-ợng theo công suất thiết kế

UB.COM.VN

52

CÁCH TÍNH HAO MÒN (LỖI THỜI)

Công thức

$$D = \frac{\sum_{i=1}^n D_i W_i}{W}$$

Trong đó:

- D: Hao mòn vật chất của tài sản
- D_i: Hao mòn của bộ phận i
- W_i: Là tỷ trọng giá trị của bộ phận i
- n: Số l-ợng bộ phận
- W: Tổng tỷ trọng tài sản

UB.COM.VN

53

LỖI THỜI (CÁCH TÍNH HAO MÒN)

Ví dụ (ô tô)

UB.COM.VN

54

III. TỔNG QUAN VỀ THẨM ĐỊNH GIÁ MÁY, THIẾT BỊ

- **Khái niệm (sgk):**
Thẩm định giá máy, thiết bị là sự đánh giá hoặc đánh giá lại giá trị máy, thiết bị tại một thời điểm cụ thể cho một mục đích cụ thể và sử dụng một phương pháp phù hợp.
- **Phạm vi, đối tượng (sgk)**
 - Trong nước, thế giới
 - Tổ chức, cá nhân
 - Đối tượng: tất cả các tài sản là MTB theo định nghĩa

UB.COM.VN

55

III. TỔNG QUAN VỀ THẨM ĐỊNH GIÁ MÁY, THIẾT BỊ

- Các nhân tố ảnh hưởng đến giá trị máy, thiết bị
 - Cung – cầu
 - Sự phát triển của KHKT
 - Giá cao khi xuất hiện lần đầu tiên trên thị trường
 - Giá máy, thiết bị đã qua sử dụng, lạc hậu luôn có xu hướng giảm
 - Chính sách kinh tế – xã hội của mỗi nước

UB.COM.VN

56

III. TỔNG QUAN VỀ THẨM ĐỊNH GIÁ MÁY, THIẾT BỊ (tiếp)

- Mục đích thẩm định giá (chi tiết sau)
- Cơ sở thẩm định giá
- Quy trình thẩm định giá

UB.COM.VN

57

Mục đích thẩm định giá máy, thiết bị

1. Ý nghĩa lựa chọn đúng mục đích TĐG

- Thẩm định giá máy, thiết bị được thực hiện cho những mục đích cụ thể.
- Mục đích thẩm định giá quyết định việc lựa chọn cơ sở thẩm định giá thích hợp
- Lựa chọn đúng cơ sở thẩm định giá giúp lựa chọn đúng phương pháp thẩm định giá.

UB.COM.VN

58

Ý nghĩa lựa chọn đúng mục đích TĐG

- Thẩm định viên cần nắm vững mục đích thẩm định giá thông qua việc trao đổi với khách hàng nhằm đáp ứng yêu cầu về thẩm định giá

UB.COM.VN

59

Mục đích thẩm định giá máy, thiết bị

Những vấn đề cơ bản thẩm định viên cần nắm được về mục đích thẩm định giá:

- + Mục đích thẩm định giá phải được xác định rõ ràng.
- + Mục đích và cơ sở thẩm định giá phải phù hợp với quy định của pháp luật.

UB.COM.VN

60

Mục đích thẩm định giá và việc lựa chọn cơ sở thẩm định giá

* Đối với thể chấp tín dụng và bán đấu giá công khai (giá trị thị trường)

* Đối với hợp đồng bảo hiểm hỏa hoạn (giá trị phi thị trường): chỉ phí phục hồi nguyên trạng

* Đối với kế toán công ty và các báo cáo tài chính: Tài sản thông thường (giá trị thị trường), tài sản chuyên dụng (giá trị phi thị trường)

* Đối với mục đích tính thuế (giá trị phi thị trường)

Mục đích thẩm định giá và việc lựa chọn cơ sở thẩm định giá

* Đối với việc mua, bán thông thường: Cơ sở thẩm định giá là giá trị thị trường

* Thẩm định giá với các mục đích khác: Cơ sở thẩm định giá là giá trị thị trường. Nếu thẩm định viên sử dụng cơ sở thẩm định giá khác không phải là giá trị thị trường thì phải giải thích lý do của việc sử dụng những cơ sở này trong báo cáo thẩm định giá

UB.COM.VN

62

NHỮNG MỤC ĐÍCH CHỦ YẾU THẨM ĐỊNH GIÁ MÁY THIẾT BỊ

- Mua, bán
- Đấu thầu, đấu giá
- Thẩm định giá dự toán đầu tư
- Đi vay và cho vay
- Thế chấp, phát mãi tài sản
- Góp vốn
- Tính thuế
- Giải quyết tranh chấp
- Các mục đích khác...

UB.COM.VN

63

NHỮNG MỤC ĐÍCH CHỦ YẾU THẨM ĐỊNH GIÁ MÁY THIẾT BỊ (tiếp)

Ở Việt Nam, thẩm định giá còn được thực hiện theo

- Yêu cầu của Nhà nước
- Các tổ chức kinh tế, tổ chức xã hội
- Các cá nhân,

UB.COM.VN

64

NHỮNG MỤC ĐÍCH CHỦ YẾU THẨM ĐỊNH GIÁ MÁY THIẾT BỊ (tiếp)

Và nhằm các mục đích

- Cổ phần hóa, liên doanh thành lập hoặc giải thể DN, chuyển đổi hình thức sở hữu DN...
- Tại Điều 13 mục III của Pháp lệnh Giá quy định: tài sản của Nhà nước hoặc DNNN cho thuê, chuyển nhượng, bán góp vốn, cổ phần hóa, giải thể và các hình thức khác phải thẩm định giá...

UB.COM.VN

65

CÁC NGUYÊN TẮC CHUNG THẨM ĐỊNH GIÁ MÁY, THIẾT BỊ

- 11 nguyên tắc (Sgk)

UB.COM.VN

66

CƠ SỞ THẨM ĐỊNH GIÁ MÁY THIẾT BỊ

1. Giá trị thị trường

Khái niệm: Giá trị thị trường của một tài sản là mức giá ước tính sẽ được mua bán trên thị trường vào thời điểm thẩm định giá, giữa một bên là người mua sẵn sàng mua và một bên là người bán sẵn sàng bán, trong một giao dịch mua bán khách quan và độc lập, trong điều kiện thương mại bình thường

UB.COM.VN

67

1. GIÁ TRỊ THỊ TRƯỜNG

Phân tích:

- "**vào thời điểm thẩm định giá...**" là ngày, tháng, năm cụ thể khi tiến hành thẩm định giá, được gắn với những yếu tố về cung, cầu, thị hiếu và sức mua trên thị trường khi thực hiện thẩm định giá tài sản.
- "**giữa một bên là người mua sẵn sàng mua...**" là người đang có khả năng thanh toán và có nhu cầu mua tài sản được xác định giá trị thị trường.

UB.COM.VN

68

1. GIÁ TRỊ THỊ TRƯỜNG (TIẾP)

- "**và một bên là người bán sẵn sàng bán...**" là người bán đang có quyền sở hữu tài sản (trừ đất), có quyền sử dụng đất có nhu cầu muốn bán tài sản với mức giá tốt nhất có thể được trên thị trường.
- "**điều kiện thương mại bình thường**" là việc mua bán được tiến hành khi các yếu tố cung, cầu, giá cả, sức mua không xảy ra những đột biến do chịu tác động của thiên tai, dịch họa; nền kinh tế không bị suy thoái hoặc phát triển quá nóng...; thông tin về cung, cầu, giá cả tài sản được thể hiện công khai trên thị trường.

UB.COM.VN

69

1. GIÁ TRỊ THỊ TRƯỜNG (TIẾP)

Giá trị thị trường thể hiện mức giá hình thành trên thị trường công khai và cạnh tranh. Thị trường này có thể là thị trường trong nước hoặc thị trường quốc tế, có thể bao gồm nhiều người mua, người bán hoặc **bao gồm một số lượng hạn chế người mua, người bán.**

UB.COM.VN

70

GIÁ TRỊ THỊ TRƯỜNG (TIẾP)

Giá trị thị trường được xác định thông qua các căn cứ sau:

- + Những thông tin, dữ liệu về mặt kỹ thuật và về mặt pháp lý của tài sản; giá chuyên nhượng về tài sản thực tế có thể so sánh được trên thị trường.
- + Mức độ sử dụng tốt nhất có khả năng mang lại giá trị cao nhất, có hiệu quả nhất cho tài sản. Việc đánh giá mức độ sử dụng tốt nhất phải căn cứ vào những dữ liệu liên quan đến tài sản trên thị trường.
- + Kết quả khảo sát thực tế.

UB.COM.VN

71

GIÁ TRỊ THỊ TRƯỜNG (TIẾP)

Trường hợp **có sự hạn chế thông tin, dữ liệu trên thị trường** (ví dụ thẩm định giá một số loại máy móc, thiết bị, vật tư chuyên dùng nào đó), thẩm định viên phải nêu rõ thực trạng này và phải báo cáo mức độ ảnh hưởng hay không ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá trị do sự hạn chế các số liệu đó.

UB.COM.VN

72

2. Giá trị phi thị trường

Khái niệm:

Giá trị phi thị trường của tài sản là mức giá ước tính được xác định theo những căn cứ khác với giá trị thị trường hoặc có thể được mua bán, trao đổi theo các mức giá không phản ánh giá trị thị trường như: giá trị tài sản đang trong quá trình sử dụng, giá trị đầu tư, giá trị bảo hiểm, giá trị đặc biệt, giá trị thanh lý, giá trị tài sản bắt buộc phải bán, giá trị doanh nghiệp, giá trị tài sản chuyên dùng, giá trị tài sản có thị trường hạn chế, giá trị dễ tính thuế...

UB.COM.VN

73

2. Giá trị phi thị trường (tiếp)

Đặc điểm:

- Việc đánh giá giá trị tài sản được căn cứ chủ yếu vào **công dụng kinh tế, kỹ thuật hoặc các chức năng của tài sản** hơn là căn cứ vào khả năng được mua bán trên thị trường của tài sản đó.
- Giá trị tài sản đang trong quá trình sử dụng là giá trị phi thị trường được xem xét từ góc độ một người sử dụng riêng biệt tài sản vào một mục đích riêng biệt.

UB.COM.VN

74

2. Giá trị phi thị trường (tiếp)

Khi tiến hành thẩm định giá loại tài sản này, thẩm định viên tập trung chủ yếu vào khía cạnh tham gia, đóng góp của tài sản vào hoạt động của một dây chuyền sản xuất, một doanh nghiệp... không xét đến khía cạnh giá trị sử dụng tốt nhất, tối ưu của tài sản hoặc số tiền có thể có từ việc bán tài sản đó trên thị trường.

UB.COM.VN

75

2. Giá trị phi thị trường (tiếp)

- **Giá trị tài sản có thị trường hạn chế** là giá trị của tài sản do tính đơn chiếc, hoặc do những điều kiện của thị trường, hoặc do những nhân tố khác tác động làm cho tài sản này ít có khách hàng tìm mua, tại một thời điểm nào đó.
- Đặc điểm quan trọng cần phân biệt của tài sản này không phải là không có khả năng bán được trên thị trường công khai mà dễ bán được đòi hỏi một quá trình tiếp thị lâu dài hơn, tốn nhiều chi phí và thời gian hơn so với những tài sản khác.
- **Giá trị tài sản chuyên dùng** là giá trị tài sản do có tính chất đặc biệt, chỉ được sử dụng hạn hẹp cho một mục đích hoặc một đối tượng sử dụng nào đó nên có hạn chế về thị trường.

UB.COM.VN

76

2. Giá trị phi thị trường (tiếp)

Giá trị doanh nghiệp là giá trị toàn bộ tài sản của một doanh nghiệp. Giá trị của mỗi tài sản cấu thành tổng tài sản của doanh nghiệp không thể tách rời nhau và cũng không thể thẩm định trên cơ sở giá trị thị trường.

Giá trị doanh nghiệp phải được xem xét trên tổng thể tài sản, không phải là giá trị của từng tài sản riêng rẽ, bao gồm tài sản hữu hình và tài sản vô hình trí tuệ của doanh nghiệp.

UB.COM.VN

77

2. Giá trị phi thị trường (tiếp)

Một tài sản nếu dễ riêng biệt có thể không phát huy được giá trị sử dụng nhưng khi kết hợp với một tài sản khác lại có thể phát huy được giá trị sử dụng của chính tài sản đó. Giá trị của từng tài sản riêng rẽ được xác định dựa trên phần đóng góp của tài sản đó vào hoạt động của toàn bộ doanh nghiệp nên không liên quan đến thị trường, không tính đến giá trị sử dụng tối ưu và tốt nhất của tài sản đó cũng như số tiền mà tài sản đó mang lại khi được mang ra bán.

UB.COM.VN

78

2. Giá trị phi thị trường (tiếp)

- **Giá trị thanh lý** là giá trị ước tính thu được khi hết thời gian sử dụng hữu ích của tài sản sau khi trừ chi phí thanh lý ước tính.

Giá trị thanh lý phản ánh giá trị còn lại của một tài sản (trừ đất đai) khi tài sản đó đã hết hạn sử dụng và được bán thanh lý. Tài sản vẫn có thể được sửa chữa, hoặc hoàn cải cho mục đích sử dụng mới hoặc có thể cung cấp những bộ phận linh kiện rời cho những tài sản khác còn hoạt động.

- **Giá trị tài sản bắt buộc phải bán** là tổng số tiền thu về từ bán tài sản trong điều kiện thời gian giao dịch để bán tài sản quá ngắn so với thời gian bình thường cần có để thực hiện giao dịch mua bán theo giá trị thị trường, người bán chưa sẵn sàng bán hoặc bán không tự nguyện, bị cưỡng ép.

UB.COM.VN

79

2. Giá trị phi thị trường (tiếp)

Giá trị đặc biệt là giá trị tài sản được hình thành khi một tài sản này có thể gắn liền với một tài sản khác về mặt kỹ thuật hoặc kinh tế và vì thế chỉ thu hút sự quan tâm đặc biệt của một số ít khách hàng hoặc người sử dụng nên có thể làm tăng giá trị tài sản lên vượt quá giá trị thị trường.

- **Giá trị đầu tư** là giá trị của một tài sản đối với một hoặc một nhóm nhà đầu tư nào đấy theo những mục tiêu đầu tư đã xác định.
- **Giá trị bảo hiểm** là giá trị của tài sản được quy định trong hợp đồng hoặc chính sách bảo hiểm.
- **Giá trị để tính thuế** là giá trị dựa trên các quy định của luật pháp liên quan đến việc đánh giá giá trị tài sản để tính khoản thuế phải nộp.

UB.COM.VN

80

2. Giá trị phi thị trường (tiếp)

- Tùy theo từng mục đích thẩm định giá cụ thể, thẩm định viên có thể sử dụng giá trị phi thị trường làm cơ sở cho việc thẩm định giá. Trong quá trình thẩm định giá, thẩm định viên phải dựa trên các dữ liệu và điều kiện thực tế để xác định giá trị phi thị trường của tài sản cần thẩm định giá.
- Để bảo đảm không có sự nhầm lẫn giữa xác định giá trị thị trường và giá trị phi thị trường, thẩm định viên phải tuân theo các bước sau:

- a) Xác định rõ đối tượng được thẩm định giá;
- b) Xác định rõ các quyền lợi pháp lý gắn với tài sản được thẩm định giá;

UB.COM.VN

81

2. Giá trị phi thị trường (tiếp)

- c) Xác định rõ mục đích của thẩm định giá tài sản;
- d) Xác định giá trị làm cơ sở cho thẩm định giá;
- e) Khảo sát thực tế tài sản cần thẩm định giá và bảo đảm các bước công khai cần thiết;
- f) Công bố công khai những điều kiện hoặc tình huống bị hạn chế trong quá trình thẩm định giá;
- g) Phân tích, xem xét các số liệu, tình huống phù hợp với nhiệm vụ thẩm định giá.

Nếu công việc thẩm định giá căn cứ vào những cơ sở phi thị trường, thì giá trị thu được là giá trị phi thị trường (không phải là giá trị thị trường) và phải được ghi rõ trong báo cáo thẩm định giá.

- h) Xác định thời gian hiệu lực của kết quả thẩm định giá.

UB.COM.VN

82

V. QUY TRÌNH THẨM ĐỊNH GIÁ MÁY THIẾT BỊ

1. Khái niệm:

Quy trình thẩm định giá là một kế hoạch thực hiện có tổ chức và logic, được sắp xếp phù hợp với các quy tắc cơ bản đã được xác định rõ, nó giúp cho nhà thẩm định giá có thể đưa ra một kết luận ước tính giá trị có cơ sở và có thể tin tưởng được.

UB.COM.VN

83

V. QUY TRÌNH THẨM ĐỊNH GIÁ MÁY THIẾT BỊ

2. Quy trình thẩm định giá:

Bước 1: Xác định vấn đề (xác định tổng quát về tài sản thẩm định giá và cơ sở thẩm định giá).

Bước 2: Lập kế hoạch thẩm định giá.

Bước 3: Thu thập thông tin (khảo sát hiện trường nếu có).

Bước 4: Phân tích thông tin.

Bước 5: Xác định giá trị tài sản cần thẩm định giá.

Bước 6: Lập báo cáo và chứng thư thẩm định giá.

UB.COM.VN

84

Bước 1: Xác định vấn đề (xác định tổng quát về tài sản thẩm định giá và cơ sở thẩm định giá)

- Nghiên cứu hồ sơ máy, thiết bị, qua đó ghi nhận các đặc trưng kỹ thuật, công dụng; đặc điểm pháp lý của máy, thiết bị

- Xác định mục đích thẩm định giá và các nguồn tài liệu cần thiết nào phục vụ cho công việc thẩm định giá.

- Ngày có hiệu lực của việc thẩm định giá và thời gian hoàn thành báo cáo thẩm định giá.

- Hợp đồng thẩm định giá: cân thảo luận mục đích, nội dung, phạm vi, đối tượng thẩm định giá đã đề cập ghi nhận trong hợp đồng thẩm định giá, nhằm tránh việc khiếu nại, không chấp nhận kết quả thẩm định sau này

UB.COM.VN

85

Bước 2: Lập kế hoạch thẩm định giá

- Căn cứ kế hoạch, trình tự thu thập tài liệu trên thị trường làm cơ sở để so sánh, cụ thể là nguồn tài liệu đúng đắn, đáng tin cậy, chính xác.
- Căn cứ kế hoạch **phân tích tài liệu** thu thập được, tài liệu nào có thể sử dụng được và tài liệu nào không sử dụng được.
- Lập đề cương báo cáo thẩm định giá và chứng thư (vấn bản trả lời) kết quả thẩm định giá.
- Lên lịch thời gian về tiến độ thực hiện kế hoạch phù hợp, để có hoàn thành báo cáo thẩm định đúng thời hạn cho khách hàng.

UB.COM.VN

86

Bước 3: Thu thập số liệu thực tế (khảo sát hiện trường nếu có)

- Thu thập các thông tin về giá trên thị trường thế giới và thị trường trong nước liên quan đến tài sản, hàng hoá cần thẩm định giá.
- Cần phân biệt nguồn tài liệu theo thứ tự chủ yếu và thứ yếu,
- Phân tích, xác minh, so sánh số liệu trong hồ sơ thẩm định giá với những thông tin về giá thu thập được, tài liệu nào có thể so sánh được và tài liệu nào không so sánh được.
- Các tài liệu thu thập được phải được kiểm chứng thực tế và cần được giữ bí mật, không được phép công khai.
- Trong trường hợp cần thiết (và có thể) tiến hành **khảo sát** thực trạng tài sản.

UB.COM.VN

87

Bước 4: Vận dụng số liệu thực tế và phân tích

- **Phân tích thị trường:** Các vấn đề của thị trường ảnh hưởng đến giá trị tài sản cần thẩm định giá (cung cầu, lạm phát, độc quyền mua, độc quyền bán...)
- **Phân tích tài sản:** Các tính chất và đặc điểm nổi bật của của tài sản ảnh hưởng đến giá trị tài sản như: xác định mức độ hao mòn của tài sản; cần xác định các đặc điểm kỹ thuật, tính chất và hiện trạng của tài sản để xác định chất lượng còn lại do hao mòn hữu hình và vô hình.
- **Xác định** các đặc điểm có thể so sánh được của tài sản, lựa chọn thông tin phù hợp nhất làm cơ sở thẩm định giá.

UB.COM.VN

88

Bước 5: Xác định giá trị tài sản thẩm định giá

- Mục đích của bước này là dự kiến kết quả thẩm định giá tài sản một cách hợp lý nhất.
- Căn cứ mục đích, loại tài sản và các thông tin thu thập được, lựa chọn phương pháp thẩm định giá phù hợp.
- Tính toán và dự kiến kết quả thẩm định giá

UB.COM.VN

89

Bước 6: Lập báo cáo và chứng thư thẩm định giá

- Báo cáo thẩm định giá là sản phẩm của toàn bộ công việc thẩm định giá, là kết quả của những nỗ lực và kỹ năng nghề nghiệp của nhà thẩm định giá.

- Báo cáo kết quả thẩm định giá do thẩm định viên về giá lập theo quy định tại tiêu chuẩn số 04 ban hành kèm theo Quyết định số 24/2005/QĐ-BTC ngày 18-4-2005 của Bộ trưởng Bộ Tài chính về việc ban hành 03 tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam. Kết thúc bước này, doanh nghiệp thẩm định giá, tổ chức có chức năng thẩm định giá phải thông báo bằng văn bản kết quả thẩm định giá của mình đến khách hàng bằng chứng thư thẩm định giá.

UB.COM.VN

90

CÁC NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA BÁO CÁO THẨM ĐỊNH GIÁ MÁY THIẾT BỊ

1. Mục đích thẩm định giá
2. Thời điểm thẩm định giá
3. Tài sản thẩm định giá
4. Căn cứ thẩm định giá
5. Cơ sở thẩm định giá
6. Phương pháp thẩm định giá
7. Dự kiến kết quả thẩm định giá
8. Hạn chế (nếu có)

UB.COM.VN

91

IV. CÁC PHƯƠNG PHÁP THẨM ĐỊNH GIÁ MÁY, THIẾT BỊ

Lựa chọn phương pháp thẩm định giá phù hợp, phải căn cứ vào các yếu tố sau:

- Loại máy, thiết bị cần thẩm định giá
- Mục đích của công việc thẩm định giá
- Nguồn thông tin liên quan thu thập được.

UB.COM.VN

92

CÁC PHƯƠNG PHÁP THẨM ĐỊNH GIÁ MÁY, THIẾT BỊ

- Phương pháp so sánh trực tiếp:

Thường được áp dụng rộng rãi hơn do đơn giản về kỹ thuật tính toán và có độ chính xác kết quả thẩm định giá tương đối cao.

- Phương pháp chi phí:

Được áp dụng chủ yếu cho máy, thiết bị chuyên dùng sản xuất cung ứng tại Việt Nam hoặc nhập khẩu, loại máy, thiết bị đó lại không có tương đương trên thị trường, giá thẩm định được xác định theo các yếu tố hình thành chi phí.

- Phương pháp thu nhập:

Chủ yếu được sử dụng trong thẩm định giá các tài sản cho mục đích đầu tư.

UB.COM.VN

93

1. Phương pháp so sánh trực tiếp

Khái niệm:

Phương pháp so sánh trực tiếp là phương pháp ước tính giá trị thị trường của tài sản dựa trên cơ sở phân tích mức giá của các tài sản tương tự dùng để so sánh với tài sản cần thẩm định giá đã giao dịch thành công hoặc đang mua, bán thực tế trên thị trường vào thời điểm thẩm định giá để ước tính giá trị thị trường của tài sản cần thẩm định giá.

UB.COM.VN

94

1. Phương pháp so sánh trực tiếp

Tài sản tương tự với tài sản cần thẩm định giá có đặc điểm cơ bản:

- Có cùng chức năng, mục đích sử dụng.
- Có các thông số kinh tế, kỹ thuật cơ bản tương đồng.
- Có đặc điểm vật chất giống nhau.
- Có chất lượng tương đương nhau.

UB.COM.VN

95

1. Phương pháp so sánh trực tiếp

Phạm vi:

Phương pháp này thường được sử dụng để thẩm định giá các tài sản có giao dịch phổ biến trên thị trường.

Cơ sở: dựa trên cơ sở giá trị thị trường của tài sản cần thẩm định có quan hệ mật thiết với giá trị của các tài sản tương tự đã hoặc đang được mua bán trên thị trường.

UB.COM.VN

96

1. Phương pháp so sánh trực tiếp

b. Đặc điểm:

- Phương pháp này chỉ dựa vào các giao dịch mua bán các tài sản tương tự trên thị trường để cung cấp số liệu thực tế so sánh với tài sản cần thẩm định.
- Việc đánh giá các giao dịch mua bán tài sản trên thị trường thỏa mãn lý thuyết "ngời bán tự nguyện và ngời mua tự nguyện".

UB.COM.VN

97

CÁC ĐIỀU KIỆN:

- Phải có những thông tin liên quan của các tài sản trong tự do mua bán trên thị trường thì phương pháp này mới sử dụng được.
- Thông tin thu thập được trên thực tế phải so sánh được với tài sản mục tiêu cần thẩm định,
- Chất lượng của thông tin cần phải cao (gần TSTDG), kịp thời, chính xác, có thể kiểm tra được.
- Thị trường phải ổn định: nếu thị trường có biến động mạnh thì phương pháp này khó chính xác.
- Ngời thẩm định giá cần phải có kinh nghiệm và kiến thức thực tế về thị trường.

98

Nội dung:

Khi tiến hành thẩm định giá theo phương pháp trực tiếp cần phải tuân theo các bước sau (5 bước):

1. **Tìm kiếm** các thông tin về những tài sản được bán trong thời gian gần nhất trên thị trường có thể so sánh được với tài sản đối tượng cần thẩm định về mặt cấu tạo, cụ thể: kích cỡ, công suất, kiểu dáng và các chi tiết kỹ thuật khác,...
2. **Kiểm tra** các thông tin về tài sản có thể so sánh được để xác định giá trị thị trường của nó làm cơ sở để so sánh với tài sản mục tiêu cần thẩm định. Thông thường, nên lựa chọn một số tài sản thích hợp nhất về mặt cấu tạo có thể so sánh được với tài sản mục tiêu cần thẩm định.

UB.COM.VN

99

Nội dung

3. **Phân tích** các giá bán, xác định những sự khác nhau về đặc điểm kỹ thuật như: kích cỡ, kiểu loại, tuổi thọ và các điều kiện khác (tốt hơn hoặc xấu hơn) của mỗi tài sản so với tài sản cần thẩm định; sau đó điều chỉnh giá bán tài sản này (có thể tăng lên hoặc giảm xuống) so với tài sản cần thẩm định. Quá trình điều chỉnh để đi đến xác định giá trị của tài sản đối tượng thẩm định giá được tiến hành như sau:
 - Lấy tài sản thẩm định giá làm chuẩn, nếu tài sản so sánh tốt
4. **Đánh giá** tình hình thị trường, các nhân tố ảnh hưởng đến giá và ước tính giá bán đã được hình thành.
5. **Ước tính** giá trị của tài sản đối tượng cần thẩm định giá trên cơ sở các giá bán có thể so sánh được sau khi đã điều chỉnh.

UB.COM.VN

100

Ưu nhược điểm:

Ưu điểm:

- Được áp dụng phổ biến rộng rãi và được sử dụng nhiều nhất trong thực tế vì nó là một phương pháp không có những khó khăn về kỹ thuật.
- Có cơ sở vững chắc để được công nhận vì nó dựa vào giá trị thị trường để so sánh, đánh giá.

Nhược điểm:

- Có khi việc so sánh không thể thực hiện được do tính chất đặc biệt về kỹ thuật của tài sản mục tiêu cần thẩm định nên khó có thể tìm được một tài sản đang được mua bán trên thị trường hoàn toàn giống với tài sản mục tiêu. Điều này sẽ ảnh hưởng đến tính chính xác của phương pháp này.

- Tính chính xác của phương pháp này sẽ giảm khi thị trường có sự biến động mạnh về giá.

UB.COM.VN

101

Sử dụng công thức Berim trong thẩm định giá máy, thiết bị:

(Đoàn Văn Trường (2004), *Các Phương pháp Thẩm định Giá trị Máy móc thiết bị*, Nhà XB Khoa Học- Kỹ thuật – Hà Nội)

- Xác định đặc trưng kỹ thuật cơ bản nhất tài sản cần thẩm định giá
 - Khảo sát thị trường lựa chọn tài sản so sánh
- Áp dụng công thức tính toán để tìm ra các mức giá điều chỉnh căn cứ vào giá máy, thiết bị so sánh và chênh lệch về thông số kinh tế kỹ thuật chủ yếu theo công thức sau:
- Trên cơ sở đó tìm kiếm máy thiết bị có cùng công dụng, nh- ng hơn kém về đặc tính kỹ thuật chủ yếu, có giá thị trường đã biết làm máy chuẩn, xác định giá thị trường máy cần định giá theo công thức Berim.

UB.COM.VN

102

Công thức Bêrim: $G_1 = G_0 * (N_0 / N_1)^x$

Trong đó :

G_1 là giá trị của máy móc thiết bị cần 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 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.

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

Đa số các loại máy móc thiết bị hàm số mũ x bằng 0,7.

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

UB.COM.VN

103

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

- Đối với máy tiện 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 với 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 là đường kính lỗ khoan của vật gia công.

- Đối với máy bơm nước là năng suất bơm (m^3).

Ngoài ra còn phân loại máy bơm theo công dụng : máy bơm nước, máy bơm xăng, máy bơm axit, máy bơm bùn; phân theo cấu tạo : máy bơm ly tâm, bơm hút chìm, bơm hút trục, bơm 1 cấp, bơm nhiều cấp.

UB.COM.VN

104

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 hút chìm; hoặc không thể so sánh máy bơm nước với máy bơm bùn...

- Đối với các loại động cơ điện, máy phát điện thì đặc tính kỹ thuật để so sánh 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...)

UB.COM.VN

105

Số mũ x được 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 0,8 - 0,85.

Để tạo thuận lợi trong khi vận dụng phương pháp so sánh trực tiếp khi 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 định giá, đặc tính kỹ thuật của máy chuẩn N_0 .

UB.COM.VN

106

2. Phương pháp chi phí

Khái niệm

Là phương pháp thẩm định giá dựa trên cơ sở chi phí tạo ra một tài sản tương đương với tài sản cần thẩm định giá trừ hao mòn tích lũy của tài sản cần thẩm định giá (nếu có) để ước tính giá trị của tài sản cần thẩm định giá.

Hao mòn tích lũy của tài sản: Là tổng mức giảm giá của tài sản do hao mòn vật chất và do sự lỗi thời (hao mòn hữu hình và hao mòn vô hình) về tính năng tác dụng của tài sản .

UB.COM.VN

107

2. Phương pháp chi phí (tiếp)

Phạm vi áp dụng

- Thẩm định giá cho các tài sản chuyên dùng, đơn chiếc, có ít hoặc không có giao dịch (mua, bán phổ biến trên thị trường).
- Thẩm định giá cho mục đích bảo hiểm.
- Là phương pháp của người đầu thầu hay kiểm tra đầu thầu...

UB.COM.VN

108

Yêu cầu

- Người thẩm định giá phải thông thạo kỹ thuật và phải có đủ kinh nghiệm mới có thể áp dụng phương pháp này, cụ thể:
- Xác định được chi phí hiện tại để tạo ra tài sản tương tự với tài sản cần thẩm định giá tại thời điểm thẩm định.
- Xác định được khấu hao tích lũy đối với máy, thiết bị cần thẩm định giá.

UB.COM.VN

109

Các bước tiếp cận

1. Đánh giá toàn diện về tình trạng máy, thiết bị cần thẩm định giá.
2. Ước tính các chi phí hiện tại để thay thế máy thiết bị cần thẩm định, giả sử rằng sự sử dụng hiện tại là sử dụng cao nhất và tốt nhất. Để ước tính chính xác số chi phí đó, nhà thẩm định cần phải hiểu về máy móc nhằm đạt được việc ước tính chi phí ở một mức độ hợp lý.

UB.COM.VN

110

Các bước tiếp cận (tiếp)

3. Ước tính tổng số tiền giảm giá tích lũy của máy móc do mọi nguyên nhân bao gồm do hao mòn hữu hình và hao mòn vô hình.
4. Ước tính kết quả thẩm định giá bằng cách lấy tổng chi phí hiện tại để chế tạo trừ đi () khấu hao tích lũy.

UB.COM.VN

111

Các khái niệm về chi phí:

a) Chi phí tái tạo:

Là chi phí hiện hành phát sinh của việc chế tạo ra một máy móc thay thế giống hệt nh- máy móc mục tiêu cần thẩm định, bao gồm cả những điểm đã lỗi thời của máy móc mục tiêu đó.

b) Chi phí thay thế:

Là chi phí hiện hành phát sinh của việc sản xuất ra một máy móc có giá trị sử dụng tương đương với máy móc mục tiêu cần thẩm định theo đúng những tiêu chuẩn, thiết kế và cấu tạo hiện hành.

UB.COM.VN

112

Các bước tiến hành phương pháp chi phí:

- a. Ước tính chi phí tạo lập và đưa vào sử dụng một máy, thiết bị mới, cùng loại, có tính năng kỹ thuật tương tự.
Chi phí tạo lập và đưa vào sử dụng máy, thiết bị mới bao gồm: chi phí sản xuất, lợi nhuận hợp lý cho nhà sản xuất, thuế các loại theo quy định của Nhà nước, chi phí lắp đặt, vận hành, đưa vào sử dụng...
Lợi nhuận của nhà sản xuất được ước tính căn cứ vào lợi nhuận bình quân của ngành sản xuất máy, thiết bị cùng loại.
Thuế các loại căn cứ vào quy định của Nhà nước vào thời điểm thẩm định giá.
Chi phí vận chuyển, lắp đặt, bảo hành, vận hành đưa tài sản vào sử dụng...

UB.COM.VN

113

Các bước tiến hành phương pháp chi phí (tiếp)

- b. Ước tính khấu hao tích lũy của máy, thiết bị cần thẩm định giá, bao gồm: hao mòn hữu hình và hao mòn vô hình.
- c. Ước tính giá trị của máy, thiết bị theo công thức:
Giá trị ước tính của máy, thiết bị = Chi phí tạo lập và đưa vào sử dụng máy, thiết bị mới (tương tự) – Khấu hao tích lũy của máy, thiết bị cần thẩm định giá.

UB.COM.VN

114

Nhược điểm

- Phương pháp này phải dựa vào các dữ liệu thị trường để so sánh nên cũng gặp phải những hạn chế giống như phương pháp so sánh trực tiếp.
- Chi phí không bằng với giá trị thị trường.
- Phương pháp chi phí phải sử dụng cách tiếp cận cộng dồn, song tổng của nhiều bộ phận chi-a chắc đã bằng với giá trị của toàn bộ tài sản.
-

UB.COM.VN

115

Nhược điểm (tiếp)

- Việc ước tính khấu từ 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 không có một phương pháp riêng biệt nào được áp dụng rộng rãi để ước tính khấu từ.
- Đánh giá chung cho rằng phương pháp này không có giá trị cao trong việc đưa ra giá trị thẩm định phù hợp. Nó ít khi được chấp nhận để cung cấp các giá trị thẩm định có hiệu lực.

UB.COM.VN

116

Ví dụ:

Thẩm định giá một dây chuyền tuyển than của một Công ty khai thác than lộ thiên. Dây chuyền được chế tạo trong nước có tuổi đời kinh tế 10 năm và đã đưa vào sản xuất được 4 năm.

Căn cứ vào hồ sơ thiết kế, định mức vật tư, mặt bằng giá thị trường nguyên, nhiên vật liệu và tiền công vào thời điểm thẩm định giá. Có thể ước tính giá trị dây chuyền tuyển than như sau:

Xác định chi phí tạo lập và đưa vào sử dụng dây chuyền tuyển than mới, có các thông số và điều kiện tương tự tài sản cần thẩm định giá tính năng công suất *những hiện đại hơn, sử dụng thuận tiện hơn....*, ví dụ:

UB.COM.VN

117

Ví dụ:

Chi phí nguyên, nhiên vật liệu: 000 đồng	134 950
Khấu hao máy, thiết bị: đồng	3 800 000
Chi phí nhân công (đã bao gồm bảo hiểm): đồng	1 650 000
Chi phí quản lý phân xưởng: đồng	300 000
Chi phí quản lý xí nghiệp: đồng	500 000

UB.COM.VN

118

Ví dụ:

Giá thành sản xuất:	141 200 000 đồng
Lợi nhuận (15% giá thành):	21 180 000 đồng
Giá vốn:	162 380 000 đồng
Thuế GTGT (10%):	16 238 000 đồng
Giá bán tại nhà máy:	178 618 000 đồng
Chi phí vận chuyển, lắp đặt:	6 382 000 đồng

Tổng cộng: 185 000 000 đồng

UB.COM.VN

119

Ước tính chất lượng còn lại của dây chuyền:

Giá sử hao mòn hữu hình xác định theo phương pháp khấu hao đường thẳng phù hợp với thực tế hiện trạng hao mòn vật chất của dây chuyền: 40%

Hao mòn vô hình (theo hướng dẫn của ngành than) : 10%

Chất lượng còn lại - ước tính: $100\% - (40\% + 10\%) = 50\%$

Mức giá ước tính của dây chuyền: $185\,000\,000 \text{ đồng} \times 50\% =$

92 500 000

đồng.

UB.COM.VN

120

3. Phương pháp đầu tư

- Phương pháp giá trị hiện tại ròng (Net Present Value - NPV)
- Phương pháp tỷ lệ hoàn vốn nội bộ (Internal Rate of Return - IRR)
- Phương pháp chỉ số sinh lợi (Profitability Index: PI)
- Phương pháp thời gian thu hồi vốn chiết khấu (The Discounted Payback Period - DPP)
- Phương pháp tính thu nhập trung bình hàng năm (Annual Net Worth - ANW)

UB.COM.VN

121

Phương pháp giá trị hiện tại ròng (Net Present Value - NPV)

Khái niệm:

Hiện tại ròng (NPV) của một phương án là giá trị của lưu lượng tiền tệ dự kiến trong tương lai được quy về thời điểm hiện tại trừ vốn đầu tư dự kiến ban đầu của phương án.

NPV = Giá trị hiện tại của lưu lượng tiền tệ dự kiến - Vốn đầu tư ban đầu trong tương lai.

UB.COM.VN

122

Phương pháp giá trị hiện tại ròng (Net Present Value - NPV)

Công thức tính:

- **Dòng tiền tệ không đều:** $NPV = -I + \sum (CF_t / (1+k)^t)$

Trong đó:

NPV: Giá trị hiện tại của lưu lượng tiền tệ dự kiến

I: Khoản đầu tư ban đầu

CF: Mức thu nhập hàng năm

k: Tỷ lệ chiết khấu

UB.COM.VN

123

- **Dòng tiền đều:**

Khi lưu lượng tiền tệ thu được hàng năm trong tương lai của phương án đầu tư không đổi, ví dụ là $CF_1 = CF_2 = \dots = CF_n = A$ thì chúng ta có công thức sau:

$$NPV = -I + A \cdot \sum (1 / (1+k)^t)$$

Hoặc: $NPV = -I + [A \cdot PVFA(k; n)]$

UB.COM.VN

124

- **Dòng tiền đều:**

Ví dụ:

Một phương án đầu tư máy mới Y có khoản đầu tư ban đầu là 10 triệu, đời sống kinh tế của phương án là 4 năm và tỷ lệ sinh lợi cần thiết của phương án là 15%/năm. Thu nhập dự kiến hàng năm của phương án là 4 triệu mỗi năm trong suốt đời sống của nó.

Giá trị hiện tại ròng của phương án được tính như sau:

$$NPV_Y = -10 + [4 \cdot PVFA(15\%, 4)]$$

Từ công thức tính NPV, ta có: $PVFA(15\%, 4) = 2,8550$

$$\text{Do đó: } NPV_Y = -10 + (4 \cdot 2,8550) = 1,42 \text{ triệu}$$

UB.COM.VN

125

Phương pháp tỷ lệ hoàn vốn nội bộ (Internal Rate of Return: IRR)

Khái niệm:

Tỷ lệ hoàn vốn nội bộ đo lường tỷ lệ sinh lời của một phương án đầu tư và nó cũng được sử dụng làm tiêu chuẩn để đánh giá phương án đầu tư.

UB.COM.VN

126

Phương pháp tỷ lệ hoàn vốn nội bộ (Internal Rate of Return: IRR)

Công thức tính:

IRR là chỉ tiêu được dùng khá phổ biến, đó là mức lãi suất mà nếu dùng nó làm tỷ lệ chiết khấu để chuyển các khoản chi phí lợi ích của nhà đầu tư về giá trị hiện tại thì

tổng thu sẽ bằng với tổng chi đầu tư, hay $NPV = 0$

IRR tìm ra phải cao hơn tỷ lệ lãi suất vay, IRR phải đủ trả cho các khoản vay trong thời gian hoạt động của dự án để dự án không bị lỗ.

UB.COM.VN

127

Có nhiều cách để tính IRR, có thể nêu 3 phương pháp sau:

- Thử dần các tỷ lệ chiết khấu r vào công thức ($=0$). Trị số nào của r làm cho công thức trên thỏa mãn thì đó là IRR cần tìm.

- Dùng phương pháp đồ thị:

Lập hệ tọa độ 2 chiều mà trục hoành biểu diễn các giá trị của tỷ lệ chiết khấu, trục tung biểu diễn giá trị của NPV hiện tại. Các cặp tọa độ (r , NPV) cho ta đường cong mà giao điểm của nó với trục hoành là giá trị IRR cần tìm.

UB.COM.VN

128

Về mặt tính toán thì IRR của một phương án đầu tư là lãi suất chiết khấu, mà tại đó NPV của phương án đầu tư = 0:

$$IRR = r \Leftrightarrow NPV = 0$$

IRR = r có thể tìm bằng phương pháp thử dần:

+ Chọn ngẫu nhiên r_1 sao cho $NPV_1 > 0$

+ Và chọn ngẫu nhiên r_2 sao cho $NPV_2 < 0$

Giá trị NPV_1 và NPV_2 càng gần giá trị 0 thì độ chính xác của IRR càng cao: **$IRR = r_1 + (r_2 - r_1) \cdot \frac{NPV_1}{(NPV_1 - NPV_2)}$**

UB.COM.VN

129

Phương pháp chỉ số sinh lợi (Profitability Index: PI)

Khái niệm:

Chỉ số sinh lợi là tỷ số giữa giá trị hiện tại của l-u lượng tiền tệ của phương án đầu tư so với vốn đầu tư bỏ ra ban đầu.

Công thức tính:

Cách 1: Biết PV: $PI = PV / I$

Cách 2: Biết NPV: $PI = (NPV + I) / I$

Với: I là vốn đầu tư ban đầu

PV là giá trị hiện tại của l-u lượng tiền tệ

UB.COM.VN

130

Phương pháp thời gian thu hồi vốn chiết khấu (The Discounted Payback Period: DPP)

Khái niệm:

Thời gian hoàn vốn chiết khấu của phương án đầu tư là khoảng thời gian cần thiết để thu nhập chiết khấu của phương án hoàn trả đủ nguồn vốn đầu tư, tức là thời gian cần thiết để lợi nhuận chiết khấu bằng tổng chi phí chiết khấu về thời điểm ban đầu.

$$\text{Công thức tính: } \sum (CF_t / (1+k)^t) = \sum (I_t / (1+k)^t)$$

Trong đó:

CF_t : Thu nhập của phương án ở năm thứ t , bắt đầu từ năm I .

I_t : giá trị đầu tư của phương án năm thứ t , bắt đầu từ năm 0.

k : tỷ lệ chiết khấu (WACC)

UB.COM.VN

131

V. BÁO CÁO VÀ CHỨNG THỰC THẨM ĐỊNH GIÁ

I. Báo cáo thẩm định giá (TCTDGVN04)

*. Khái niệm:

Báo cáo kết quả thẩm định giá: là văn bản do thẩm định viên lập để nêu rõ ý kiến chính thức của mình về quá trình thẩm định giá, mức giá thẩm định (thể hiện bằng tiền hoặc vật ngang giá khác) của tài sản mà khách hàng yêu cầu thẩm định giá.

*

UB.COM.VN

132

BÁO CÁO THẨM ĐỊNH GIÁ

Nội dung cơ bản của BCTDG

1. Mục đích thẩm định giá
2. Thời điểm thẩm định giá
3. Tài sản thẩm định giá (Mô tả về Pháp lý, về kỹ thuật, thực trạng tài sản qua khảo sát thực tế)

UB.COM.VN

133

BÁO CÁO THẨM ĐỊNH GIÁ (TIẾP)

4. Căn cứ thẩm định giá
5. Cơ sở thẩm định giá
6. Phương pháp thẩm định giá
7. Dự kiến kết quả thẩm định giá
8. Hạn chế (nếu có)
9. Tên và chữ ký của TDV

UB.COM.VN

134

CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

- Theo tiêu chuẩn thẩm định giá Việt nam (số 04).
- Khái niệm:

Chứng thư thẩm định giá: là văn bản do doanh nghiệp, tổ chức thẩm định giá lập nhằm công bố cho khách hàng hoặc bên thứ ba về những nội dung cơ bản liên quan đến kết quả thẩm định giá tài sản

UB.COM.VN

135

CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ (TIẾP)

Nội dung cơ bản của Chứng thư TDG

1. Mục đích thẩm định giá
2. Thời điểm thẩm định giá
3. Tài sản thẩm định giá (nếu các đặc điểm và có mô tả thực trạng)

UB.COM.VN

136

Nội dung cơ bản của Chứng thư TDG (tiếp)

4. Căn cứ thẩm định giá
5. Cơ sở thẩm định giá
6. Phương pháp thẩm định giá
7. Dự kiến kết quả thẩm định giá
8. Tên và chữ ký của TDV và giám đốc DN

UB.COM.VN

137

XIN CHÂN THÀNH CẢM ƠN

UB.COM.VN

138