TS, NGUYỄN MINH HOÀNG

# NGUYÊN LÝ CHUNG
# ĐỊNH GIÁ TÀI SẢN VÀ GIÁ TRỊ DOANH NGHIỆP

LĐXH
NHÀ XUẤT BẢN LAO ĐỘNG - XÃ HỘI

TS. NGUYỄN MINH HOÀNG

# NGUYÊN LÝ CHUNG
# ĐỊNH GIÁ TÀI SẢN & GIÁ TRỊ DOANH NGHIỆP

NHÀ XUẤT BẢN LAO ĐỘNG – XÃ HỘI
Hà Nội - 2008

## DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

| | |
|---|---|
| AVO | Hiệp hội thẩm định giá Austrâylia |
| BĐS | Bất động sản |
| DCF | Phương pháp triết khấu dòng tiền |
| DN | Doanh nghiệp |
| DNNN | Doanh nghiệp Nhà nước |
| GTĐSD | Giá trị đang sử dụng |
| GTĐT | Giá trị đầu tư |
| GTĐT | Giá trị thị trường |
| GW | Goodwill - lợi thế thương mại |
| IVSC | Uỷ ban tiêu chuẩn thẩm định giá thế giới |
| LITL | Nguyên tắc dự báo tương lai |
| NTCC | Nguyên tắc cung cầu |
| NGĐG | Nguyên tắc đóng góp |
| NTTT | Nguyên tắc thay thế |
| PER | Tỷ số giá lợi nhuận |
| QSD | Quyền sử dụng |
| QSH | Quyền sở hữu |
| SDTNVHQN | Nguyên tắc sử dụng tốt nhất và hiệu quả nhất |
| TĐV | Thẩm định viên |
| TSCĐ | Tài sản cố định |
| TSHH | Tài sản hữu hình |
| TSLĐ | Tài sản lưu động |
| TSVH | Tài sản vô hình |

# MỤC LỤC

Tran

- Danh mục các chữ viết tắt
- Mục lục
- Lời nói đầu

**Chương I: Khái niệm cơ bản và nguyên tắc thẩm định giá trong nền kinh tế thị trường**

I. Các khái niệm cơ bản
A. Tài sản, quyền sở hữu, giá trị và thẩm định giá
B. ý nghĩa và đặc tính của giá trị 2
II. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá trị tài sản 5
1. Mục đích của định giá tài sản 5
2. Các yếu tố khách quan ảnh hưởng đến giá trị tài sản 6
III. Các nguyên tắc thẩm định giá trong nền kinh tế thị trường 6
1. Nguyên tắc sử dụng tốt nhất và hiệu quả nhất 6
2. Nguyên tắc thay thế 6
3. Nguyên tắc dự kiến các khoản lợi ích tương lai 6
4. Nguyên tắc đóng góp 7
5. Nguyên tắc cung cầu 7

**Chương II: Các phương pháp định giá bất động sản** 7

I. Tổng quan về thị trường BĐS 7
1. Đặc điểm chủ yếu của BĐS 7
2. Phân loại BĐS 7
3. Quyền của chủ thể đối với BĐS 8
4. Đặc điểm của thị trường BĐS 8
5. Phân loại thị trường BĐS 8
6. Vai trò của thị trường BĐS 8
II. Các phương pháp định giá bất động sản 9

1. Phương pháp so sánh trực tiếp 92
2. Phương pháp đầu tư 103
3. Phương pháp chi phí 108
4. Phương pháp thặng dư 123
III. Quy trình định giá bất động sản 129
**Chương III: Cơ sở lý thuyết của các phương pháp xác định giá trị DN** 137
I. Giá trị doanh nghiệp và nhu cầu xác định giá trị doanh nghiệp 137
1. Giá trị doanh nghiệp 137
2. Nhu cầu xác định giá trị doanh nghiệp 139
II. Các yếu tố tác động tới giá trị doanh nghiệp 141
1. Các yếu tố thuộc về môi trường kinh doanh 142
2. Các yếu tốt thuộc về nội tại doanh nghiệp 148
III. Các phương pháp chủ yếu xác định giá trị doanh nghiệp 152
1. Xác định giá trị doanh nghiệp là gì? 152
2. Các phương pháp chủ yếu xác định giá trị doanh nghiệp 154
2.1. Phương pháp giá trị tài sản thuần. 154
2.2. Phương pháp hiện tại hoá các nguồn tài chính tương lai 166
2.3. Phương pháp định lượng Goodwill 195
2.4. Phương pháp định giá dựa vào PER 204
IV. Quy trình đánh giá giá trị doanh nghiệp 210
**Bài tập thực hành** 215
**Phụ lục** 233
**Tài liệu tham khảo** 245

# LỜI NÓI ĐẦU

*- Nên chọn phương pháp định giá nào cho phù hợp?*

*- Xin thưa! Bạn cần phải tự trả lời sau khi đọc cuốn sác này.*

*Lý luận về định giá tài sản là một vấn đề mới đối với nhiề nước hiện nay.*

*Trên thực tế, khi xác định giá trị tài sản, người ta thiế những căn cứ vững chắc và rõ ràng để có thể cho kết quả chín xác một cách tuyệt đối. Định giá tài sản - như nhiều nhà kinh nhận định - thực ra là công việc ước tính.*

*Có người nói rằng: định giá tài sản là thứ khoa học khôn chính xác - vừa mang tính khoa học, nhưng cũng vừa là m nghệ thuật.*

*Thực tế đúng là như vậy: kết quả định giá luôn chứa đựn sự ảnh hưởng của yếu tố chủ quan - đó là một yếu tố hết sứ nhạy cảm. Trong nhiều trường hợp, thẩm định viên thậm c phải đưa ra kết quả dựa trên sự quyết đoán - đó thực sự là vi làm mang đầy tính nghệ thuật. Nhưng nghệ thuật thì sao?*

*- Vâng! Nghệ thuật! Nó thật là thú vị trong đời sống cư chúng ta. Nhưng sứ mệnh của bạn là phải làm giảm càng nhi càng tốt cái thú vị đó trong hoạt động định giá.*

*Định giá tài sản dù mang nhiều tính nghệ thuật, dù ph tạp và khó khăn đến đâu chăng nữa cũng không được phép vư ra khỏi những quan điểm, quan niệm có tính phổ biến rộng r và những nguyên tắc cơ bản đã được thừa nhận. đó là cơ sở th*

*tiễn của thẩm định giá. Là điều kiện để giảm tới mức thấp nhất những sai số có thể xảy ra. Đó là lý do tồn tại và phát triển của khoa học thẩm định giá trong thời đại ngày nay.*

*Với ý nghĩa đó, cuốn sách* ***"Nguyên lý chung định giá tài sản và giá trị doanh nghiệp"*** *ra đời nhằm cung cấp những kiến thức căn bản nhất về mặt phương pháp luận cho việc xác định giá trị đối với tất cả các loại tài sản nói chung và định giá doanh nghiệp nói riêng. Hy vọng rằng nó sẽ là một tài liệu tham khảo bổ ích cho những ai quan tâm đến vấn đề này, góp phần làm giảm đi cái tính nghệ thuật đối với việc hành nghề thẩm định giá.*

*Tái bản lần này, ngoài việc sửa một số lỗi, cuốn sách còn thêm các nội dung:*

*- Đặc điểm của bất động sản và thị trường bất động sản.*

*- Các cách phân loại và vai trò của thị trường bất động sản.*

*- Một số bài tập minh hoạ về mặt lý thuyết.*

*Mặc dù vậy, cuốn sách chắc chắn không tránh khỏi nhiều thiếu sót. Tác giả mong chờ sự góp ý chân thành của bạn đọc gần xa để lần xuất bản sau được hoàn thiện hơn.*

TÁC GIẢ

* *Mọi góp ý và trao đổi xin liên hệ:*
TS. Nguyễn Minh Hoàng – Bộ môn định giá tài sản - Học viện Tài chính
ĐT: 04 8385213; DĐ: 0914374232