



HỌC VIỆN TÀI CHÍNH

TS. NGUYỄN MINH HOÀNG

THS. PHẠM VĂN BÌNH

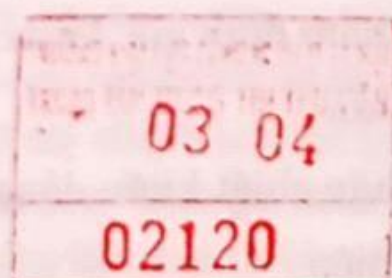
GIÁO TRÌNH

ĐỊNH GIÁ TÀI SẢN



NHÀ XUẤT BẢN TÀI CHÍNH

HỌC VIỆN TÀI CHÍNH



GIÁO TRÌNH
ĐỊNH GIÁ TÀI SẢN

Đồng chủ biên: TS. Nguyễn Minh Hoàng
ThS. Phạm Văn Bình

HÀ NỘI - 2011

LỜI NÓI ĐẦU

Định giá tài sản là môn học nghiệp vụ chính trong chương trình đào tạo hệ chính quy tập trung thuộc chuyên ngành Định giá tài sản và Kinh doanh bất động sản tại Học viện Tài chính, đồng thời đây cũng là môn học cơ sở của nhiều chuyên ngành khác của Học viện Tài chính. Giáo trình "Định giá tài sản" được tổ chức biên soạn nhằm cung cấp cho người đọc những kiến thức cơ bản về lý thuyết định giá tài sản và các phương pháp định giá tài sản trong nền kinh tế thị trường. Cụ thể làm rõ bản chất, mục đích, nguyên tắc kinh tế chi phối, cơ sở định giá trị tài sản, quy trình định giá tài sản, những tiêu chuẩn xác định giá trị tài sản và các phương pháp định giá bất động sản, máy thiết bị và định giá doanh nghiệp.

Giáo trình là công trình nghiên cứu khoa học tập thể do các giảng viên của bộ môn Định giá tài sản - Học viện Tài chính biên soạn, bao gồm:

- TS. Nguyễn Minh Hoàng, trưởng Bộ môn Định giá tài sản, chủ biên và biên soạn chương 01, mục 2.1, chương 02 và chương 04;
- Ths. Phạm Văn Bình, phó trưởng Khoa TCDN, phó trưởng Bộ môn Định giá tài sản, chủ biên và biên soạn chương 03, chương 5;
- Ths. Nguyễn Thị Tuyết Mai biên soạn mục 2.2.1 chương 02;
- CN. (cao học viên) Vương Minh Phương biên soạn mục 2.2.2 chương 02;
- Ths. Vũ Thị Lan Nhung biên soạn mục 2.2.3 chương 02;
- Ths. Nguyễn Hồ Phi Hà biên soạn mục 2.2.4 chương 02;
- CN. (cao học viên) Trần Thị Thanh Hà biên soạn mục 2.3 chương 02.

Trong quá trình biên soạn, mặc dù tập thể tác giả đã rất cố gắng trong quá trình nghiên cứu, tìm tòi tham khảo các tài liệu trong và ngoài nước để hoàn thành giáo trình với chất lượng cao nhất; song do lượng kiến thức về định giá tài sản rất rộng lớn và còn khá mới mẻ đối với nước ta, vì vậy giáo trình không thể tránh khỏi những khiếm

GIÁO TRÌNH ĐỊNH GIÁ TÀI SẢN

khuyết nhất định. Tập thể tác giả và Bộ môn Định giá tài sản rất mong nhận được nhiều ý kiến quý báu của các nhà khoa học, các nhà quản trị doanh nghiệp, đồng nghiệp và những người quan tâm để giáo trình ngày càng hoàn thiện hơn.

Học viện Tài chính xin chân thành cảm ơn các nhà khoa học trong Hội đồng đánh giá nghiệm thu, gồm: PGS.TS. Hoàng Trần Hậu; PGS.TS. Vũ Công Ty; PGS.TS. Vũ Trí Dũng; TS. Nguyễn Thị Hoài Lê; TS. Trần Đức Lộc, đã có nhiều ý kiến đóng góp hữu ích góp phần nâng cao chất lượng của giáo trình này.

Hà Nội, tháng 5 năm 2011

**BAN QUẢN LÝ KHOA HỌC
HỌC VIỆN TÀI CHÍNH**

MỤC LỤC

	Trang
<i>Lời nói đầu</i>	3
<i>Lời giới thiệu môn học</i>	5
Chương 1: KHÁI NIỆM CƠ BẢN VÀ NGUYÊN TẮC THẨM ĐỊNH GIÁ TRONG NỀN KINH TẾ THỊ TRƯỜNG	7
1.1. Các khái niệm cơ bản	7
1.1.1. Tài sản	7
1.1.2. Quyền sở hữu tài sản	15
1.1.3. Giá trị	17
1.1.4. Định giá và Thẩm định giá	22
1.1.5. Phân biệt giá trị, giá cả và chi phí	25
1.1.6. Giá trị thị trường và phi thị trường	28
1.2. Mục đích của định giá tài sản	47
1.3. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá trị tài sản	49
1.3.1. Các yếu tố mang tính vật chất	51
1.3.2. Các yếu tố về tình trạng pháp lý	51
1.3.3. Các yếu tố mang tính kinh tế	52
1.3.4. Các yếu tố khác	53
1.4. Nguyên tắc thẩm định giá trong nền kinh tế thị trường	54
1.4.1. Nguyên tắc sử dụng tốt nhất và hiệu quả nhất (SDTNVHQN)	54
1.4.2. Nguyên tắc thay thế (NTTT)	56
1.4.3. Nguyên tắc dự kiến các khoản lợi ích tương lai (LITL)	57
1.4.4. Nguyên tắc đóng góp (NTDG)	59
1.4.5. Nguyên tắc cung cầu (NTCC)	60

Chương 2: PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN	63
2.1. Tổng quan về thị trường BĐS	63
2.1.1. Đặc điểm chủ yếu của BĐS	63
2.1.2. Phân loại BĐS	66
2.1.3. Quyền của chủ thể đối với BĐS	69
2.1.4. Đặc điểm của thị trường BĐS	70
2.1.5. Phân loại thị trường BĐS	74
2.1.6. Vai trò của thị trường BĐS	76
2.2. Các phương pháp định giá bất động sản	78
2.2.1. Phương pháp so sánh trực tiếp	79
2.2.2. Phương pháp thu nhập	97
2.2.3. Phương pháp chi phí	107
2.2.4. Phương pháp thặng dư	152
2.3. Quy trình định giá Bất động sản	132
Chương 3: ĐỊNH GIÁ MÁY, THIẾT BỊ	141
3.1. Tổng quan về máy, thiết bị	141
3.1.1. Khái niệm	141
3.1.2. Đặc điểm của máy, thiết bị	141
3.1.3. Phân loại máy, thiết bị	143
3.2. Định giá máy, thiết bị	145
3.2.1. Khái niệm định giá máy, thiết bị	145
3.2.2. Vai trò của công tác định giá máy, thiết bị	146
3.2.3. Mục đích và cơ sở giá trị trong định giá máy, thiết bị	146
3.2.4. Sự khác nhau giữa định giá bất động sản và định giá máy, thiết bị	149
3.3. Các phương pháp định giá máy, thiết bị	150
3.3.1. Phương pháp so sánh	150
3.3.2. Phương pháp chi phí	161

3.4. Quy trình định giá máy, thiết bị	177
3.4.1. Xác định vấn đề	177
3.4.2. Lập kế hoạch định giá	178
3.4.3. Thu thập số liệu thực tế	178
3.4.4. Vận dụng số liệu thực tế và phân tích	179
3.4.5. Ước tính giá trị máy, thiết bị định giá	179
3.4.6. Lập báo cáo định giá	179
Chương 4: PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ DOANH NGHIỆP	181
4.1. Giá trị doanh nghiệp và nhu cầu xác định giá trị doanh nghiệp	181
4.1.1. Giá trị doanh nghiệp	181
4.1.2. Nhu cầu xác định giá trị doanh nghiệp	183
4.2. Các yếu tố tác động tới giá trị doanh nghiệp	185
4.2.1. Các yếu tố thuộc về môi trường kinh doanh	185
4.2.2. Các yếu tố thuộc về nội tại doanh nghiệp	191
4.3. Các phương pháp chủ yếu xác định giá trị doanh nghiệp	195
4.3.1. Phương pháp giá trị tài sản thuần	196
4.3.2. Phương pháp hiện tại hoá các nguồn tài chính tương lai	208
4.3.3. Phương pháp định lượng Goodwill (lợi thế thương mại)	235
4.3.4. Phương pháp định giá dựa vào hệ số PER (hay hệ số P/E)	244
4.4. Quy trình đánh giá giá trị doanh nghiệp	250
Chương 5: TỔ CHỨC CÔNG TÁC ĐỊNH GIÁ TÀI SẢN	255
5.1. Quy trình định giá tài sản	255
5.1.1. Xác định rõ đối tượng và mục đích định giá tài sản	255
5.1.2. Lập kế hoạch định giá	258
5.1.3. Khảo sát hiện trường và thu thập tài liệu	258
5.1.4. Phân tích thông tin	262
5.1.5. Ước tính giá trị tài sản cần định giá	263

Mục lục

5.1.6. Lập báo cáo định giá	264
5.2. Hồ sơ định giá tài sản	265
5.2.1. Tổng quan về hồ sơ định giá tài sản	265
5.2.2. Nội dung hồ sơ định giá	266
5.3. Báo cáo định giá tài sản	267
5.3.1. Tổng quan về báo cáo định giá tài sản	267
5.3.2. Nội dung của báo cáo định giá	267
5.3.3. Mẫu báo cáo định giá	274
5.4. Chứng thư định giá tài sản	279
5.4.1. Tổng quan về chứng thư định giá tài sản	279
5.4.2. Nội dung của chứng thư định giá	279
5.4.3. Mẫu chứng thư định giá	280
5.5. Hợp đồng định giá tài sản	284
5.5.1. Tổng quan về hợp đồng định giá tài sản	284
5.5.2. Nội dung của hợp đồng định giá tài sản	285
5.5.3. Mẫu hợp đồng định giá tài sản	286
Tài liệu tham khảo	292
Phụ lục	295
Mục lục	312