



THẨM ĐỊNH GIÁ MÁY MÓC THIẾT BỊ

- Giảng viên: Ths. Nguyễn Thị Minh Phương
- Điện thoại: 0915.268.678
- Mail: nguyenminhphuong@neu.edu.vn
- Nơi làm việc: khoa Marketing – ĐH KTQD
- Web: <https://khoamarketing.neu.edu.vn>

SLIDES BÀI GIẢNG

2018

- ❖ Chương I: Tổng quan về máy móc thiết bị và thị trường máy móc thiết bị
- ❖ Chương II: Khấu hao máy móc thiết bị
- ❖ Chương III: Tổng quan về thẩm định giá máy móc thiết bị
- ❖ Chương IV: Các phương pháp thẩm định giá máy móc thiết bị
- ❖ Chương V: Báo cáo, chứng thư và hồ sơ thẩm định giá máy móc thiết bị.

KẾT CẤU HỌC PHẦN

PHÂN BỐ THỜI GIAN

NỘI DUNG VÀ PHÂN BỐ THỜI GIAN

<i>Nội dung</i>	<i>Tổng số tiết</i>	<i>Trong đó</i>	
		<i>Lý thuyết</i>	<i>Bài tập, thảo luận, kiểm tra</i>
Chương 1	4	3	1
Chương 2	6	4	2
Chương 3	8	6	2
Chương 4	8	6	2
Chương 5	2	1	1
Ôn tập	2	1	1
Cộng	30	21	9

PHƯƠNG PHÁP ĐÁNH GIÁ HỌC PHẦN

- ✧ **Điểm chuyên cần (10%).** Điều kiện dự thi: sinh viên tham gia 70% số giờ
- ✧ **Kiểm tra học phần (30%):** Kiểm tra viết, hoặc làm bài tập theo nhóm.
- ✧ **Thi kết thúc học phần (60%):** Kiểm tra viết.

CHƯƠNG I: TỔNG QUAN VỀ MÁY MÓC THIẾT BỊ (MMTB) VÀ THỊ TRƯỜNG MMTB

1.1 Tổng quan về MMTB

1.1.1 Khái niệm MMTB:

a. Máy móc thiết bị có thể bao gồm: những máy móc thiết bị không cố định và những máy nhỏ hoặc tập hợp các máy riêng lẻ (dây truyền sản xuất) với chức năng để thực hiện một loại công việc nhất định *(Theo TCTĐG quốc tế)*.



b. Theo tiêu chuẩn thẩm định giá khu vực ASEAN:

MMTB là một tài sản bao gồm dây chuyền sản xuất, máy móc, thiết bị và trong trường hợp đặc biệt có thể bao gồm cả nhà xưởng.

+ Máy móc: bao gồm những máy riêng biệt hoặc cả một cụm máy móc. Một máy móc là thiết bị sử dụng hay gắn các năng lực cơ khí, nó do một số chi tiết hay bộ phận tạo thành, để thực hiện một loại công việc nhất định.

+ Hệ thống MMTB: Là một hệ thống bao gồm nhiều loại máy móc, thiết bị mà trong đó có thể bao gồm các nhà xưởng.

+ Thiết bị phụ trợ: Là những tài sản phụ được sử dụng trợ giúp thực hiện các chức năng của MMTB.

Như vậy MMTB được hiểu bao gồm nhà xưởng, dây chuyền sản xuất, máy móc (một hoặc 1 nhóm máy) và thiết bị phụ giúp sản xuất.



HÌNH ẢNH MÁY MÓC RIÊNG LẺ



VÍ DỤ: MÁY MÓC VÀ THIẾT BỊ PHỤ TRỢ

[..\THAM KHAO THUC TE\Máy CT - HA TINH\Phu lục.xls](#)



HÌNH ẢNH MÁY MÓC: DÂY CHUYỀN



Dây chuyền hàn bán tự động ô tô Hyundai



1.1.2. Đặc điểm của MMTB trong thẩm định giá:



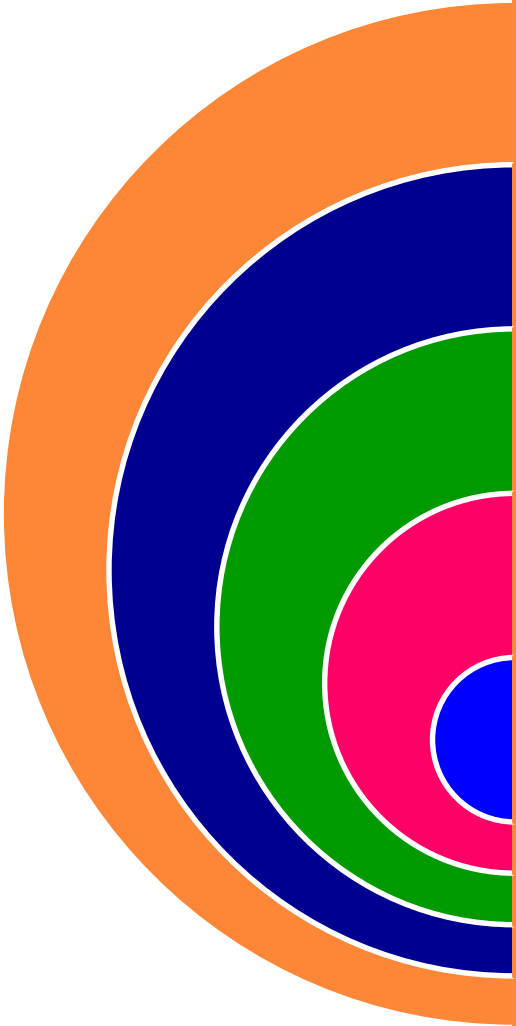
2.1 MMTB là tài sản có thể di dời được

2.2 MMTB có đặc điểm đa dạng, phong phú

2.3 MMTB có đặc điểm tuổi thọ không dài

2.4 MMTB có thể chuyển nhượng, thay đổi chủ sở hữu dễ dàng

1.1.3. Phân loại MMTB trong thẩm định giá:



1.3.1 Phân loại trong hạch toán kế toán
(*TSCĐ, Công cụ dụng cụ*)

1.3.2. Phân loại theo ngành sử dụng
(*Nông nghiệp, hàng không, xây dựng...*)

1.3.3. Phân loại theo công năng sử dụng
(*Y tế, điện, điện tử, phát thanh truyền hình...*)

1.3.4. Phân loại theo tính chất tài sản
(*MMTB chuyên dùng, MMTB thông thường*)

1.3.5. Phân loại theo mức độ mới cũ
(*MMTB cũ, mới*)

1.1.4. NHẬN DẠNG MMTB



1.2 TỔNG QUAN VỀ THỊ TRƯỜNG MÁY MÓC THIẾT BỊ

1.2.1. Khái niệm thị trường máy móc thiết bị.

- Là môi trường trong đó người mua và người bán thương lượng, trao đổi với nhau và tác động qua lại lẫn nhau để thực hiện việc mua bán máy móc, thiết bị trên cơ sở giá và thoả thuận với nhau về tất cả các vấn đề có liên quan đến mua bán máy móc, thiết bị.



a. *Theo không gian:*

- ❖ Thị trường trong nước
- ❖ Thị trường ngoài nước

b. *Theo tình trạng sử dụng:*

- ❖ Thị trường máy mới
- ❖ Thị trường máy cũ

c. *Theo lĩnh vực sử dụng*

- ❖ Thị trường máy thiết bị y tế
- ❖ Thị trường máy thiết bị xây dựng
- ❖ Thị trường máy thiết bị giáo dục... Vv..

1.2.2 Phân loại thị trường

2.3.1. Các lực lượng tham gia thị trường

2.3.2. Chính sách thuế quan

2.3.3. Chính sách phi thuế quan

2.3.4. Chính sách về tài chính tiền tệ

2.3.5. Chính sách đối ngoại

2.3.6. Các chính sách khác

1.2.3 CÁC NHÂN TỐ ẢNH HƯỞNG

CUNG – CẦU

```
graph TD; A[CUNG – CẦU] --- B[1.2.4 CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ TRỊ MMTB]; B --- C[ĐƯỜNG LỐI, CHÍNH SÁCH]; B --- D[KHOA HỌC KỸ THUẬT];
```

1.2.4 CÁC YẾU TỐ
ẢNH HƯỞNG ĐẾN
GIÁ TRỊ MMTB

ĐƯỜNG LỐI,
CHÍNH SÁCH

KHOA HỌC
KỸ THUẬT

2.1 Khấu hao máy móc thiết bị

- ❖ 2.1.1 Nguyên giá máy móc thiết bị
- ❖ 2.1.2 Khấu hao máy móc thiết bị
- ❖ 2.1.3 Ý nghĩa

CHƯƠNG II: KHẤU HAO VÀ HAO MÒN MMTB

2.2. Nhận dạng khấu hao

- **Nhận dạng khấu hao:** Thông qua quan sát thực tế bên ngoài và thông qua các tham số sau:
 - + Tuổi đời, niên hạn kinh tế còn lại được ước tính
 - + Tình trạng của việc bảo dưỡng, sửa chữa
 - + Tốc độ và khối lượng thời gian sản xuất
 - + Giá vốn hiện tại được thu hồi
 - + Các biểu hiện hao mòn đến vật chất, chức năng, kinh tế



2.3. Hao mòn máy móc thiết bị

Hao mòn: Được hiểu là sự suy giảm, mất tính năng, tác dụng vì bất cứ lý do gì.

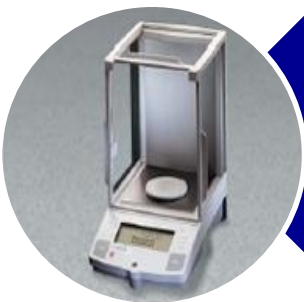
Hao mòn hữu hình:



Hao mòn vô hình:



2.4 CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN MỨC ĐỘ HAO MÒN



1. Môi trường xung quanh MMTB



2. Cách sử dụng MMTB



3. Tình trạng bảo dưỡng MMTB



CHƯƠNG III: CÁC PHƯƠNG PHÁP KHẤU HAO MMTB

**Có 3 phương
pháp khấu hao
máy móc thiết bị:**
(Thông tư
203/2009/TT-BTC)

- *PP khấu hao theo đường thẳng.*
- *PP khấu hao theo số dư giảm dần có điều chỉnh.*
- *PP khấu hao theo số lượng, khối lượng sản phẩm:*



1. Khái niệm
2. Các trường hợp áp dụng
3. Nội dung
4. Ưu điểm – Nhược điểm
5. Bài tập áp dụng

Phương pháp KHẤU HAO THEO ĐƯỜNG THẲNG

1. Khái niệm
2. Các trường hợp áp dụng
3. Nội dung
4. Ưu điểm – Nhược điểm
5. Bài tập áp dụng

**Phương pháp
KHẤU HAO
THEO SỐ DƯ
GIẢM DẦN CÓ
ĐIỀU CHỈNH**

1. Khái niệm
2. Các trường hợp áp dụng
3. Nội dung
4. Ưu điểm – Nhược điểm
5. Bài tập áp dụng

**Phương pháp
KHẤU HAO
THEO SỐ
LƯỢNG, KHỐI
LƯỢNG SẢN
PHẨM**

CHƯƠNG III: TỔNG QUAN VỀ THẨM ĐỊNH GIÁ MÁY MỐC THIẾT BỊ

Cơ sở
thẩm
định giá

Nguyên
tắc
thẩm
định giá

Quy
trình
thẩm
định giá

Phương
pháp
thẩm
định giá

Mục
đích
TĐG



“Thẩm định giá là sự ước tính về giá trị của các quyền sở hữu về tài sản cụ thể bằng hình thái tiền tệ cho một mục đích đã được xác định rõ”
(GS.W.Seabrooke – UK);

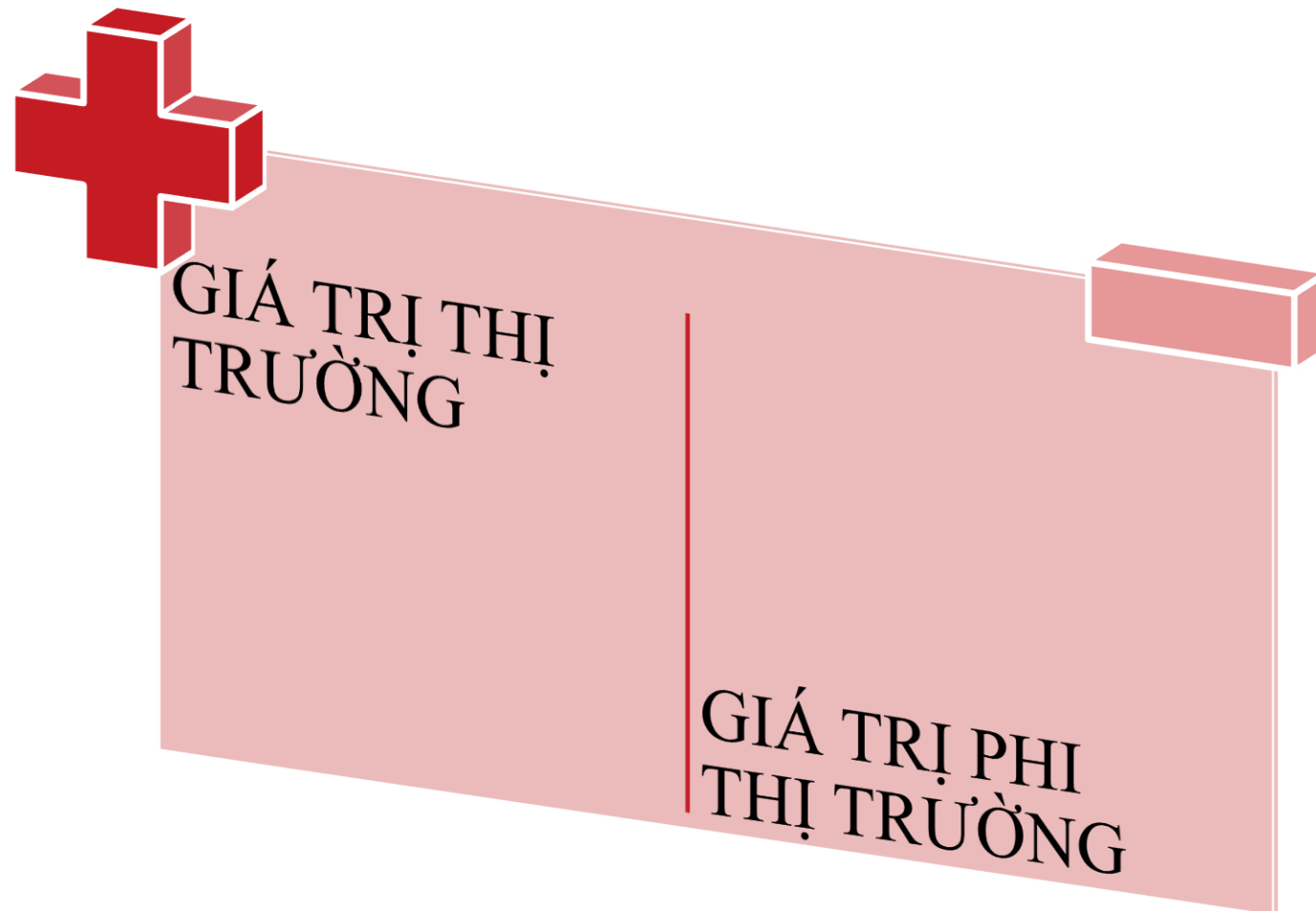
3.1 KHÁI NIỆM THẨM ĐỊNH GIÁ

3.2. Mục đích thẩm định giá máy móc, thiết bị:

- Mua bán và cho thuê.
 - Liên doanh và liên kết.
 - Thế chấp vay vốn Ngân hàng.
 - Thanh lý tài sản.
 - Khấu hao để tính thuế.
 - Bảo hiểm.
 - Sát nhập
 - Xử lý tranh chấp
 - Chuyển đổi mục đích sử dụng.
-



3.3. CƠ SỞ GIÁ TRỊ CỦA MMTB



3. 4 CÁC NGUYÊN TẮC TĐG MMTB

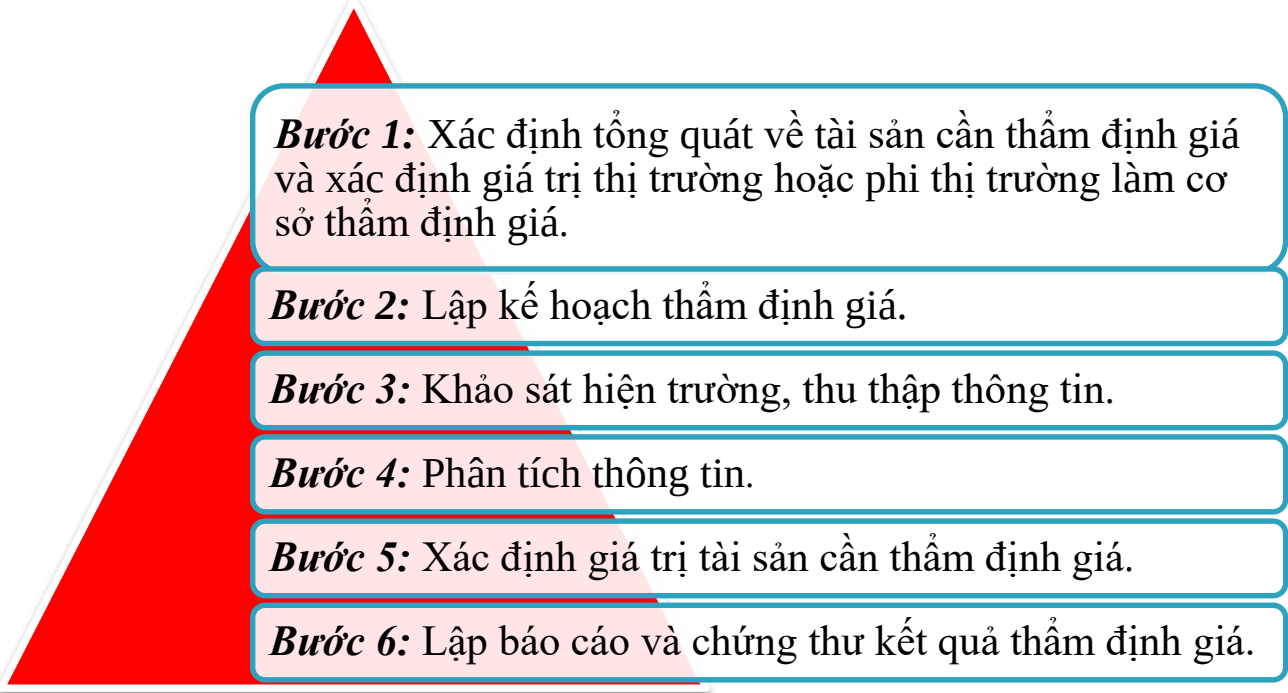
1. Nguyên tắc sử dụng tốt nhất và có hiệu quả nhất
2. Nguyên tắc cung - cầu
3. Nguyên tắc thay đổi
4. Nguyên tắc thay thế
5. Nguyên tắc cân bằng
6. Nguyên tắc thu nhập tăng hoặc giảm
7. Nguyên tắc phân phối thu nhập
8. Nguyên tắc đóng góp
9. Nguyên tắc tuân thủ
10. Nguyên tắc cạnh tranh
11. Nguyên tắc dự tính lợi ích tương lai



3.5. QUY TRÌNH THẨM ĐỊNH GIÁ

Khái niệm: Quy trình thẩm định giá là khoa học 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.

- Quy trình thẩm định giá gồm sáu (6) bước sau đây:



Bước 1: Xác định tổng quát về tài sản cần thẩm định giá và xác định giá trị thị trường hoặc phi thị trường làm cơ sở thẩm định giá.

Bước 2: Lập kế hoạch thẩm định giá.

Bước 3: Khảo sát hiện trường, thu thập thông tin.

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 kết quả thẩm định giá.



CHƯƠNG IV: CÁC PHƯƠNG PHÁP TĐG - MMTB



4.1. Phương
pháp thu nhập

4.2. Phương pháp
chi phí

4.3. Phương pháp
so sánh



4.1 PHƯƠNG PHÁP THU NHẬP

CÁCH TIẾP CẬN TỪ THU NHẬP

4.1.1 Khái niệm: là phương pháp thẩm định giá dựa trên cơ sở chuyển đổi các dòng thu nhập ròng trong tương lai có thể nhận được từ việc khai thác tài sản thành giá trị hiện tại của tài sản (vốn hóa thu nhập) để ước tính giá trị thị trường của tài sản cần thẩm định giá.

4.1.2 Phạm vi áp dụng



4.1.3 Nội dung phương pháp thu nhập

Phương pháp dòng tiền chiết khấu: áp dụng đối với trường hợp thu nhập từ tài sản đầu tư qua các năm khác nhau.

Tỷ suất chiết khấu: là một phân số dùng để chuyển đổi dòng thu nhập dự tính trong tương lai thành giá trị hiện tại của tài sản.



4.1.4 Các bước áp dụng

Bước 1: Ước tính Tổng thu nhập tiềm năng (hàng năm)

Bước 2: Ước tính số tiền thất thu do không cho thuê hết công suất, rủi ro thanh toán.

Bước 3: Ước tính các thu nhập khác

Bước 4: Ước tính Tổng thu nhập thực tế (hàng năm) $(B1-B2+B3)$

Bước 5: Ước tính chi phí duy tu, vận hành tài sản.

Bước 6: Ước tính thu nhập ròng từ việc kinh doanh tài sản $(B4-B5)$

Bước 7: Xác định tỷ suất vốn hóa/ tỷ suất chiết khấu thích hợp dùng để tính toán.

Bước 8: Áp dụng công thức Vốn hóa phù hợp để tìm ra giá trị hiện tại của tài sản cần thẩm định giá.



Công thức tính

b. Đối với tài sản mang lại thu nhập có thời hạn

b.1 Thu nhập không bằng nhau (dòng tiền không đều):

$$V = \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+r)^t} + \frac{V_n}{(1+r)^n}$$

Trong đó:

V: Giá trị thị trường của tài sản

CF_t : Thu nhập năm thứ t

V_n: Giá trị thu hồi của tài sản vào năm thứ n

n : Thời gian năm giữ tài sản.

r: tỷ suất chiết khấu



CÔNG THỨC TÍNH

b. Đối với tài sản mang lại thu nhập có thời hạn

b.2 Thu nhập bằng nhau (dòng tiền đều):

$$V = \sum_{t=1}^n CF_t \frac{1}{(1+r)^t} + \frac{V_n}{(1+r)^n}$$

Trong đó:

V: Giá trị thị trường của tài sản

CF_t : Thu nhập năm thứ t

V_n: Giá trị thu hồi của tài sản vào năm thứ n

n : Thời gian năm giữ tài sản.

r: tỷ suất chiết khấu



4.2 PHƯƠNG PHÁP CHI PHÍ

CÁCH TIẾP CẬN CHI PHÍ

4.2.1 *Khái niệm:* là phương pháp thẩm định giá dựa trên cơ sở chi phí tạo ra một tài sản tương tự tài sản cần thẩm định giá để xác định giá trị thị trường của tài sản cần thẩm định giá. (TCTĐGVN số 08).

4.2.2 *Phạm vi áp dụng*



4.2.3 Một số khái niệm cơ bản:

a. Hao mòn: Được hiểu là sự suy giảm, mất tính năng, tác dụng vì bất cứ lý do gì.

Hao mòn bao gồm: *Hao mòn hữu hình* và *hao mòn vô hình*.

○ **Hao mòn hữu hình là** hao mòn vật lý gây ra do các yếu tố tự nhiên (thời tiết, khí hậu...) làm giảm giá trị của MMTB trong quá trình sử dụng.

○ **Hao mòn vô hình là** loại hao mòn phát sinh do tiến bộ kỹ thuật, do thay đổi, cải tiến dây chuyền công nghệ hoặc do sự thay đổi nhu cầu của thị trường về sản phẩm, dịch vụ làm giảm giá trị của MMTB trong quá trình sử dụng.



VÍ DỤ: HAO MÒN MMTB



Chi phí tái tạo và chi phí thay thế

- ✓ **Tái tạo:** Là một phiên bản giống hoàn toàn phiên bản hiện hành.
- ✓ **Thay thế:** Là một phiên bản tài sản có công năng, tác dụng tương đương với tài sản hiện hành
- ✓ **Chi phí tái tạo:** là chi phí xây dựng theo giá hiện hành một bản sao giống hệt với tài sản đang được thẩm định giá, sử dụng cùng loại vật liệu, nguyên liệu và các chuẩn mực, thiết kế, kiểu dáng, kiến trúc của công trình đang được thẩm định giá ($\Rightarrow$ *PP chi phí tái tạo*).
- ✓ **Chi phí thay thế:** là chi phí xây dựng theo giá hiện hành một công trình xây dựng có tính năng tương đương với tài sản đang được thẩm định giá, nhưng được xây bằng các vật tư, nguyên vật liệu hiện đại, và theo các chuẩn mực thiết kế, kiểu dáng kiến trúc hiện hành ($\Rightarrow$ *PP chi phí thay thế*)



Một số khái niệm cơ bản:

C. Các loại tuổi đời của MMTB:

- *Tuổi đời kinh tế của MMTB* là số năm dự tính sử dụng MMTB vào hoạt động sản xuất, kinh doanh theo quy định hiện hành, ở điều kiện bình thường, phù hợp với các thông số kinh tế - kỹ thuật của tài sản.
- *Tuổi đời kinh tế còn lại* là thời gian sử dụng còn lại của MMTB phát huy được hiệu quả.
- *Tuổi đời thực tế* là số năm đã trôi qua tính từ khi hoàn thành sản xuất, chế tạo MMTB mới 100% đưa vào sử dụng đến thời điểm cần thẩm định giá.
- *Tuổi đời hiệu quả* là số năm mà MMTB được sử dụng thực tế phát huy được tác dụng và mang lại hiệu quả trong sử dụng.



4.2.4 CÁCH XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ HAO MÒN HỮU HÌNH

4.5 Xác định hao mòn và ước tính giá trị hao mòn lũy kế:

* *Ước tính hao mòn hữu hình của máy, thiết bị:*

- **Cách 1:** Căn cứ vào tuổi đời hiệu quả và tuổi đời kinh tế:

$$\text{Hao mòn của tài sản} = \frac{\text{Tuổi đời hiệu quả}}{\text{Tuổi đời kinh tế}} \times 100\%$$

- **Cách 2:** Căn cứ vào sự hư hỏng, hao mòn của các bộ phận chính:

$H = \frac{\sum_{i=1}^n H_i \times T_i}{\sum_{i=1}^n T_i}$	Trong đó : H : Hao mòn của máy, thiết bị tính theo tỷ lệ % H_i: Hao mòn của bộ phận kỹ thuật chủ yếu thứ i T_i: Tỷ trọng giá trị của bộ phận i trong tổng giá trị máy, thiết bị n : Số lượng bộ phận kỹ thuật chủ yếu trong máy, thiết bị
--	--

* *Ước tính hao mòn vô hình của máy, thiết bị:*

+ Căn cứ vào thực tế giá bán trên thị trường gắn liền với đặc điểm kinh tế kỹ thuật của máy thiết bị

BÀI TẬP SỐ 4

Công ty A tại thành phố Hà Nội yêu cầu thẩm định giá 1 máy ủi cho mục đích mua bán vào thời điểm 12/2010 với các thông tin sau:

1/Thông tin về máy ủi cần thẩm định giá:

- Máy đưa vào sử dụng 12/2006 với nguyên giá 600 triệu đồng
- Thời gian sử dụng của máy ủi theo QĐ 206 và TT 203/2009/TT-BTC là 10 năm
- Công suất của máy ủi là $30\text{m}^3/\text{h}$
- Công ty A sử dụng máy ủi:
 - +Có cường độ sử dụng lớn hơn mức bình thường là 25%.
 - +Công ty thực hiện trùng tu bảo dưỡng đúng định kì theo yêu cầu kỹ thuật.

Yêu cầu: *Xác định tỷ lệ % giá trị còn lại của máy ủi.*



GỢI Ý LỜI GIẢI BÀI TẬP SỐ 4

1/Giá trị còn lại của máy ủi cần thẩm định giá:

Tính hao mòn của máy ủi:

$$\text{Tỷ lệ hao mòn} = (\text{tuổi đời hiệu quả} / \text{Tuổi đời kinh tế}) \times 100\%$$

Từ 12/2006 đến 12/2010 thời gian sử dụng thực tế (tuổi đời thực tế) là: 4 năm. Do cường độ sử dụng lớn hơn mức bình thường là 25%. Nên:

$$\begin{aligned} \text{Tuổi đời hiệu quả} &= \text{tuổi đời thực tế} \times (1 + 25\%) \\ &= 4\text{năm} \times (1 + 25\%) = 5\text{năm} \end{aligned}$$

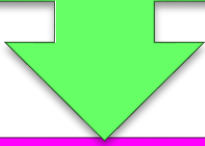
$$\text{Tỷ lệ hao mòn} = (5\text{năm} / 10\text{năm}) \times 100\% = 50\%$$

Tỷ lệ % giá trị còn lại của máy ủi là: $100\% - 50\% = 50\%$

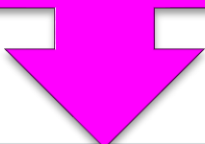


4.2.5 Các bước thực hiện

1. Ước tính các chi phí tái tạo (hoặc chi phí thay thế) tài sản tương tự với tài sản cần thẩm định giá, **mới 100%**.



2. Xác định hao mòn và ước tính tổng giá trị hao mòn của tài sản cần thẩm định giá.



3. Ước tính giá trị hiện tại của tài sản thẩm định giá, bằng **Bước (2) – Bước (3)**.

4.2.6 VÍ DỤ: TÀU CHỖ DẦU

- Chiếc tàu chở dầu thô trọng tải 104.000 tấn được khởi công vào tháng **10/2006**, trị giá 800 tỷ đồng, dự kiến hoàn thành hạ thủy vào tháng 3/2008, nhưng chưa hoàn thành.
- Tháng 7/2009, bão mạnh gây triều cường, sóng lớn tràn vào ụ tàu làm tàu gây ngập, hư hỏng thiết bị. Thiệt hại lên đến 350 tỷ đồng.
- **Thời điểm thẩm định 7/2010:** Tàu thì cơ bản đã hoàn thành, song ba bộ phận quan trọng là máy chính, nồi hơi và tụ điện chính vẫn chưa được lắp ráp.
- **Khảo sát:** máy chính thì đối tác nước ngoài đang sửa chữa. Nồi hơi đã chuyển từ nước ngoài về đến cảng ở Hải Phòng chưa thể đưa về nhà máy được vì nợ thuế hải quan. Còn tụ điện chính đã đặt hàng chế tạo hoàn thành nhưng còn ở bên Hàn Quốc chưa chuyển về vì khó khăn tài chính.

4.3 Phương pháp so sánh

CÁCH TIẾP CẬN THỊ TRƯỜNG

4.3.1 Phương pháp so sánh là: Phương pháp thẩm định giá dựa trên cơ sở phân tích mức giá của các tài sản so sánh để ước tính, xác định giá trị thị trường của tài sản.

4.3.2 Các trường hợp áp dụng: các tài sản cần TĐG có tính đồng nhất và giao dịch phổ biến trên TT.



4.3.3 Các bước tiến hành

- Gồm sáu (6) bước sau đây:

Bước 1: Xác định tổng quát về tài sản cần thẩm định giá và xác định giá trị thị trường hoặc phi thị trường làm cơ sở thẩm định giá.

Bước 2: Lập kế hoạch thẩm định giá.

Bước 3: Khảo sát hiện trường, thu thập thông tin.

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 kết quả thẩm định giá.

4.3.4 Yêu cầu khi khảo sát, thu thập thông tin

- + Ưu tiên thu thập giao dịch thành công
- + Thông tin khách quan, có thể chứng minh, ghi rõ nguồn gốc, thời gian thu thập thông tin trong Báo cáo TĐG.
- + Thông tin chào bán/ chào mua phải so sánh, điều chỉnh để tìm ra mức giá hợp lý.
- + Thời gian giao dịch không quá 2 năm
- + Lưu trữ bằng chứng.



4.3.5 NGUYÊN TẮC ĐIỀU CHỈNH:

- Lấy tài sản cần thẩm định giá làm chuẩn.
- Điều chỉnh giá một yếu tố so sánh thì cố định những yếu tố so sánh còn lại.
- Những yếu tố ở **tài sản so sánh kém hơn** so với tài sản cần thẩm định giá thì **điều chỉnh tăng...**
- Những yếu tố ở **tài sản so sánh vượt trội hơn** so với tài sản cần thẩm định giá thì **điều chỉnh giảm...**
- Những yếu tố ở tài sản so sánh giống với tài sản cần thẩm định giá thì không điều chỉnh.
- Mỗi một sự điều chỉnh về các yếu tố so sánh phải được chứng minh được trên thị trường.



4.3.6 PHƯƠNG THỨC ĐIỀU CHỈNH:

a. Nguyên tắc không chế:

- Chênh lệch giữa mỗi mức giá chỉ dẫn và Trung bình các mức giá chỉ dẫn không quá 15%.

b. Phương thức điều chỉnh:

- Điều chỉnh theo số tiền tuyệt đối: Điều chỉnh trước

Ví dụ: Điều kiện thanh toán, giao dịch; chi phí phát sinh ngay khi mua máy móc thiết bị...

- Điều chỉnh theo tỷ lệ phần trăm (%): Điều chỉnh sau



4.3.7 Xác định giá trị của MMTB

Bảo đảm chênh lệch giữa mức giá trung bình chung với các mức giá chỉ dẫn **không quá 15%**.

❖ **Trị tuyệt đối của tổng các điều chỉnh nhỏ nhất** (*chênh lệch giữa giá trước điều chỉnh và giá sau điều chỉnh*).

❖ **Tổng số lần điều chỉnh**: Số lần điều chỉnh càng ít càng tốt.

❖ **Biên độ điều chỉnh**: Mức hoặc tỷ lệ % điều chỉnh của một yếu tố so sánh càng nhỏ càng tốt.

❖ **Tổng giá trị điều chỉnh thuần**: nhỏ nhất

(Theo TC – TĐGVN)



Bảng điều chỉnh các mức giá chỉ dẫn theo các yếu tố so sánh

TT	Yếu tố so sánh	Tài sản thẩm định giá	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
A	Giá bán	Chưa biết	Đã biết	Đã biết	Đã biết
B	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh				
B1	Yếu tố so sánh 1				
	<i>Tỷ lệ</i>				
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>				
	<i>Mức điều chỉnh</i>				
	<i>Giá sau điều chỉnh</i>				
B2	Yếu tố so sánh 2				
	<i>Tỷ lệ</i>				
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>				
	<i>Mức điều chỉnh</i>				
	<i>Giá sau điều chỉnh</i>				
C	Mức giá chỉ dẫn				
D	Mức giá chỉ dẫn tổng tài sản				
E	Thống nhất mức giá chỉ dẫn				
	Số lần điều chỉnh				
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần				
	Tổng giá trị điều chỉnh gộp				



CÁC DẠNG BÀI TẬP ÔN TẬP



1. Xác định giá
trị thị trường
MMTB

2. Lựa chọn
phương án đầu
tư

3. Tính
IRR/NPV

Chương V. BÁO CÁO, CHỨNG THƯ, LƯU TRỮ HỒ SƠ THẨM ĐỊNH GIÁ MMTB

5.1 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 của tài sản mà khách hàng yêu cầu thẩm định giá.

1. Thông tin chung:

1. Thông tin về khách hàng:
2. Mục đích thẩm định giá:
3. Tên, loại tài sản thẩm định giá:
4. Thời điểm thẩm định giá:

2. Căn cứ để thẩm định giá: (Văn bản pháp lý; Giá thị trường; Khảo sát thực tế)

3. Tài sản thẩm định giá: - Đặc điểm về kỹ thuật; - Đặc điểm về pháp lý:
(Phương thức tiến hành; Những giả thiết và hạn chế; Kết quả khảo sát thực địa (nếu có))

4. Cơ sở thẩm định giá: (Giá trị thị trường; Giá trị phi thị trường)

5. Nguyên tắc thẩm định giá:

6. Phương pháp thẩm định giá: (Phân tích tài sản; Phân tích thị trường; Tính toán)

7. Kết quả thẩm định giá:

8. Hạn chế kết quả thẩm định giá

9. Ngày ... tháng ... năm & Chữ ký thẩm định viên.



Chương V. BÁO CÁO, CHỨNG THU, HỒ SƠ THẨM ĐỊNH GIÁ MMTB

5.2 CHỨNG THU kết quả thẩm định giá: Là văn bản do doanh nghiệp, tổ chức thẩm định giá lập nhằm công bố với khách hàng hoặc bên thứ 3 những nội dung cơ bản liên quan đến kết quả thẩm định giá.

1. Thông tin chung:

1. Thông tin về khách hàng:
2. Mục đích thẩm định giá:
3. Tên, loại tài sản thẩm định giá:
4. Thời điểm thẩm định giá:

2. Căn cứ để thẩm định giá: (*Văn bản pháp lý; Giá thị trường; Khảo sát thực tế*)

3. Tài sản thẩm định giá: - Đặc điểm về kỹ thuật; - Đặc điểm về pháp lý:

4. Cơ sở thẩm định giá: (*Giá trị thị trường; Giá trị phi thị trường*)

5. Nguyên tắc thẩm định giá:

6. Phương pháp thẩm định giá:

7. Kết quả thẩm định giá:

8. Hạn chế kết quả thẩm định giá

9. Ngày ... tháng ... năm & Chữ ký thẩm định viên.



5.3. LƯU TRỮ HỒ SƠ



BÀI TẬP SỐ 5

Viết báo cáo thẩm định giá cho trường hợp sau: Công ty A tại Hà Nội yêu cầu thẩm định giá 1 máy sản xuất bao bì Nilon cho mục đích mua bán vào thời điểm 12/2010.

1. Thông tin về máy sản xuất bao bì Nilon:

- Nước sản xuất : Hong Kong; Năm sản xuất: 2006; Model: XYZ;
- Công suất: 200T/năm
- Máy mua và đưa vào sử dụng tháng 12/2007 với nguyên giá 900 triệu đồng.
- Thời gian sử dụng theo QĐ 206 và TT203/2009/TT-BTC là 8 năm.
- Máy được trích khấu hao theo phương pháp số dư giảm dần
- Chất lượng còn lại thực tế bằng với chất lượng còn lại theo sổ sách kế toán.

2. Thông tin thị trường về máy sản xuất bao bì Nilon so sánh:

- Nước sản xuất : Hong Kong; Năm sản xuất: 2007; Model: XYZ
- Công suất 150T/năm
- Chất lượng còn lại 70%
- Có 3 công ty cùng mua với giá CIF bần 50.000 USD
- Tỷ giá hối đoái tháng 12/2010: 22.000 VND/USD
- Thuế nhập khẩu 10%; Thuế VAT: 5%

3. Thông tin khác:

- Máy sản xuất Nilon có công suất 150 T/ năm có giá thấp hơn máy sản xuất Nilon có công suất 200T/năm là: 15%
- Máy sản xuất Nilon được sản xuất năm 2007 có giá cao hơn máy sản xuất năm 2006 là: 5%

XIN TRÂN TRỌNG CẢM ƠN

