



NGUYÊN LÝ VÀ TIÊU CHUẨN THẨM ĐỊNH GIÁ

Giảng viên: Ths. Nguyễn Thị Minh Phương
Phó trưởng Bộ môn Định giá – ĐH KTQD.

Điện thoại: 0915.268.678

Mail: nguyenminhphuong@neu.edu.vn

Web: khoamarketing.neu.edu.vn

SLIDES BÀI GIẢNG

2018

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: KHÁI QUÁT VỀ LÝ THUYẾT THỊ TRƯỜNG GIÁ CẢ

1.1 Phạm trù giá cả trong nền kinh tế thị trường

- ❖ Các khái niệm về giá cả, giá trị
- ❖ Học thuyết giá trị của Mác
- ❖ Các quan điểm giá trị của kinh tế học hiện đại

1.2 Cơ chế vận động của giá cả thị trường

- ❖ Các quy luật kinh tế thị trường
- ❖ Giá thị trường biểu hiện giá trị hàng hoá và giá cả tiền tệ
- ❖ Xu hướng vận động của giá cả thị trường
- ❖ Các vai trò của giá cả



1.3 Các yếu tố quyết định sự hình thành giá của doanh nghiệp

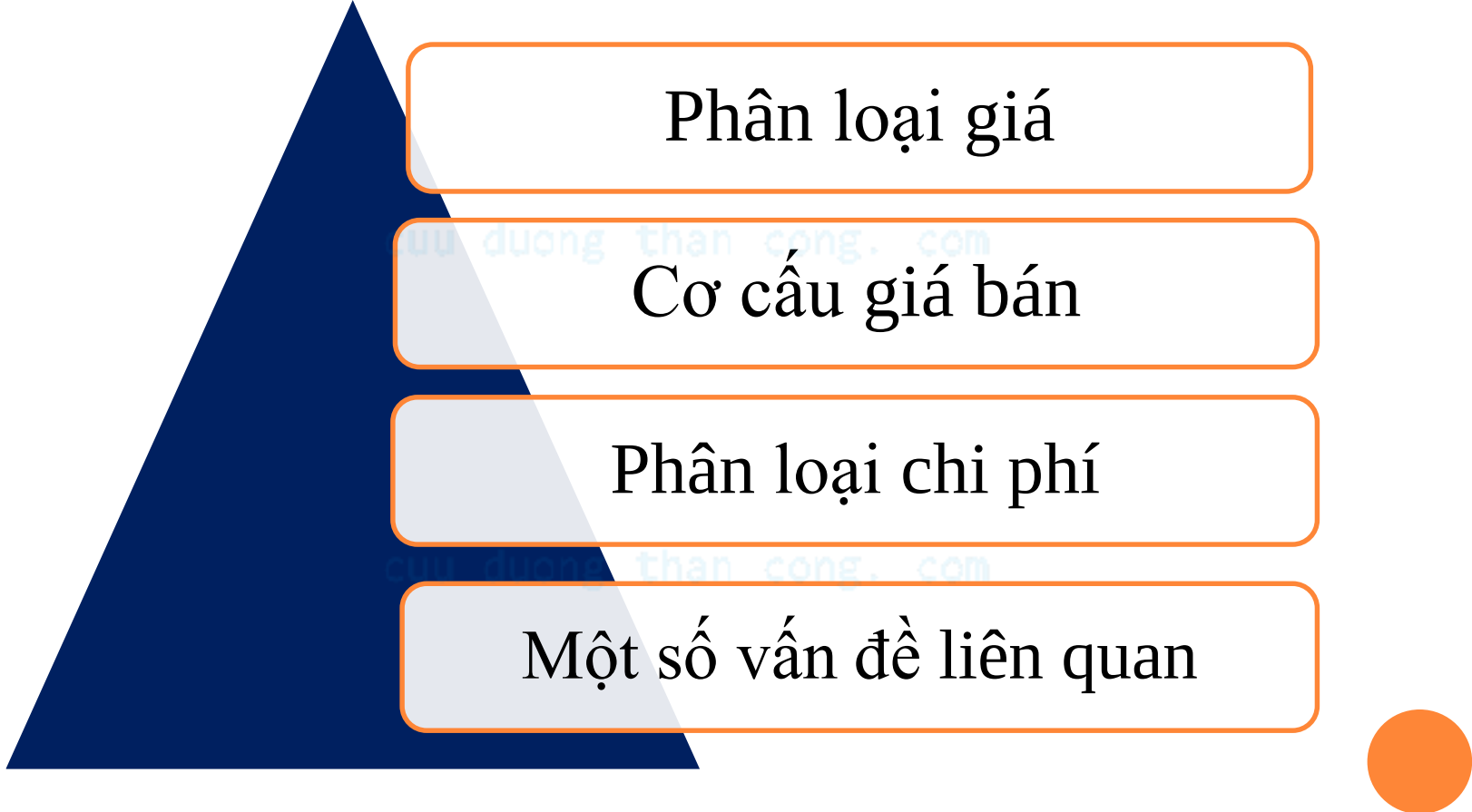
cuu duong than cong. com

- Các yếu tố bên ngoài
- Các yếu tố bên trong

cuu duong than cong. com



1.4 PHÂN LOẠI, CƠ CẤU GIÁ VÀ THẨM ĐỊNH CHI PHÍ



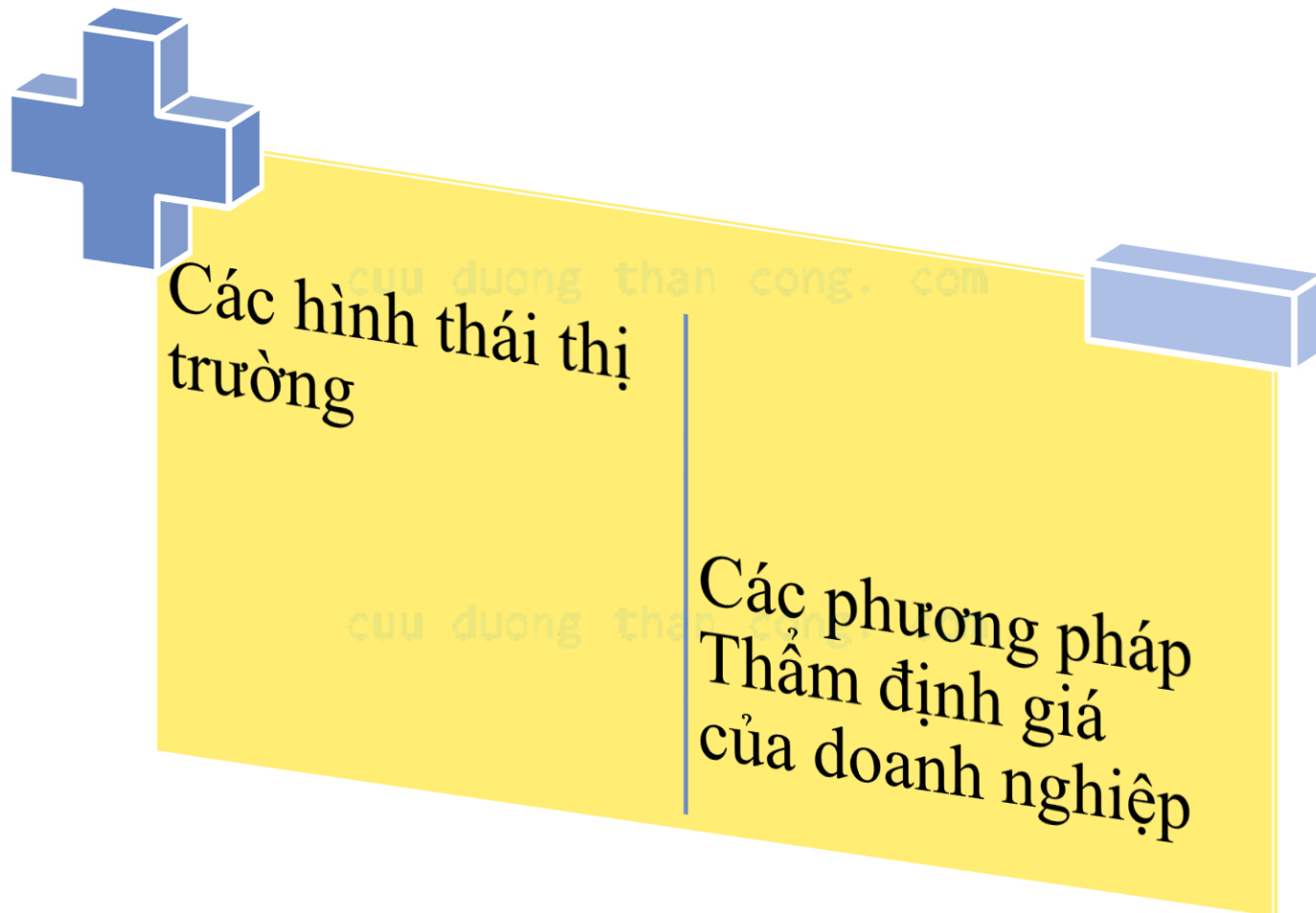
Phân loại giá

Cơ cấu giá bán

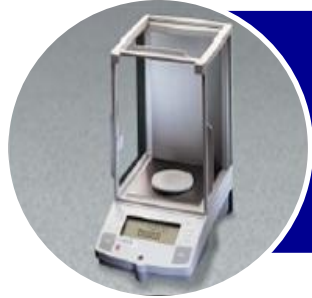
Phân loại chi phí

Một số vấn đề liên quan

1.5 Các hình thị trường và phương pháp thẩm định giá



CHƯƠNG II: CÁC NGUYÊN TẮC KINH TẾ ÁP DỤNG TRONG THẨM ĐỊNH GIÁ



2.1 Nguyên tắc tối ưu hoá giá trị tài sản



2.2 Nguyên tắc sử dụng cao nhất và tốt nhất



2.3 Nguyên tắc phù hợp

NỘI DUNG QUAN TRỌNG

2.2.1 Nguyên tắc sử dụng tốt nhất và có hiệu quả nhất

* *Xét về mặt sử dụng:* Bất động sản là loại tài sản có khả năng sử dụng vào nhiều mục đích khác nhau:

- Sử dụng hợp pháp
- Sử dụng không hợp pháp
- Sử dụng trái với các quy định của địa phương

* *Xét về mặt giá trị:*

- Sử dụng cho thu nhập ròng thấp nhưng kéo dài
- Sử dụng cho thu nhập ròng cao nhưng thời gian diễn rất ngắn.

2.2.1 Nguyên tắc sử dụng tốt nhất và có hiệu quả nhất

Chúng ta đánh giá sử dụng cao nhất và tốt nhất ở 4 mặt:

- Thỏa mãn nhiều sự lựa chọn sử dụng nhất.
- Sử dụng phải hợp pháp
- Sử dụng cho thu nhập ròng cao nhất hoặc giá trị hiện tại của thu nhập ròng trong tương lai cao nhất.
- Thời gian tạo ra thu nhập ròng cao nhất kéo dài nhất

cuu duong than cong. com

VÍ DỤ SỬ DỤNG HỢP PHÁP: ĐẤT XÂY TRỤ SỞ CƠ QUAN → CHO THUÊ VĂN PHÒNG.



Các yếu tố cần phải phân tích:

- Các bước xác định sử dụng BĐS tốt nhất, tối ưu nhất:

1. Xác định sử dụng tốt nhất, tối ưu nhất đối với đất trống:

- Trợ giúp thẩm định viên xác định mảnh đất khác có thể so sánh.
- Đi đến ý tưởng về giá trị của đất
- Xác định công trình tối ưu có thể xây dựng và sử dụng trên đất để tối đa hoá thu nhập từ đất.

2. Ý tưởng về công trình tối ưu có thể xây dựng trên đất phải:

- **Khai thác tối đa lợi thế của đất để thoả mãn nhu cầu thị trường.**
- Tuân thủ những quy tắc, những hạn chế của khu vực và thị trường.

Các yếu tố cần phải phân tích:

1. Xem xét sử dụng công trình trên đất tốt nhất, tối ưu nhất.

- Trợ giúp thẩm định viên xác định các công trình khác có thể so sánh.
- Trợ giúp việc đưa ra quyết định tối ưu với công trình xây dựng (CTXD) hiện có trên đất:
 - + Duy trì CTXD như hiện trạng vốn có
 - + Tân trang, nâng cấp công trình
 - + Thay đổi mục đích sử dụng công trình
 - + Phá bỏ công trình

Đất coi như trống	Công trình xây dựng trên đất
Lựa chọn	Lựa chọn
• Xây cất công trình	• Để nguyên
• Bỏ trống	• Thay đổi

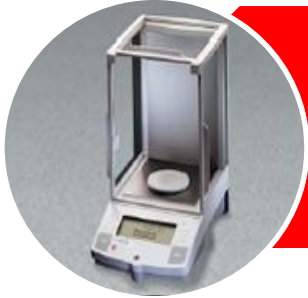
2. Kết luận về việc sử dụng tốt nhất, tối ưu nhất:

- + Mục đích sử dụng
- + Thời gian sử dụng
- + Những người tham gia sử dụng

VÍ DỤ: NHÀ CẦN PHÁ DỠ



CHƯƠNG II: CÁC NGUYÊN TẮC KINH TẾ ÁP DỤNG TRONG THẨM ĐỊNH GIÁ



2.4 Nguyên tắc thay thế

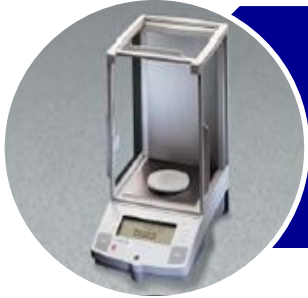


2.5 Nguyên tắc năng suất cận biên



2.6 Nguyên tắc quan hệ cung cầu

CHƯƠNG II: CÁC NGUYÊN TẮC KINH TẾ ÁP DỤNG TRONG THẨM ĐỊNH GIÁ



2.7 Nguyên tắc lợi ích trong tương lai



2.8 Nguyên tắc cân bằng, hài hoà trong sự phát triển



2.9 Nguyên tắc đóng góp



2.7. Nguyên tắc dự tính lợi ích tương lai

Được hiểu: Là hành vi phán đoán của người thẩm định giá về giá thị thu được từ bất động sản dựa vào kinh nghiệm và tình hình thực tế thị trường trong khu vực.

Ví dụ:

Một ngôi nhà đang cho thuê nhưng đang bị lỗ vốn. Bên cạnh có bất động sản tương tự, tốt hơn vừa bán được được 8 tỷ.

- Hiện tại có một người mua trả 10 tỷ.
- Người thẩm định giá sau khi khảo sát thông tin và xác minh các số liệu chính xác, dựa vào việc ước lượng các giá trị tương lai bất động sản mang lại có thể ước tính giá trị Bất động sản là 15 tỷ.



2.9. Nguyên tắc đóng góp

Được hiểu: Giá trị một bộ phận cấu thành phụ thuộc vào sự đóng góp của nó vào tổng thu nhập của bất động sản mà nó tham gia hợp thành.

18

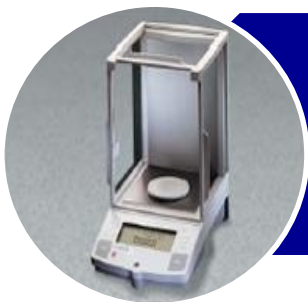
Ví dụ:

Một ngôi nhà không có Gara ô tô ở tầng 1 bán 5 tỷ, nhưng nếu có Gara ô tô có thể bán 6 tỷ.

- Vậy giá trị Gara ô tô đóng góp vào bất động sản là 1 tỷ.
- Thực tế chi phí để xây dựng Gara là 100 triệu.



CHƯƠNG II: CÁC NGUYÊN TẮC KINH TẾ ÁP DỤNG TRONG THẨM ĐỊNH GIÁ



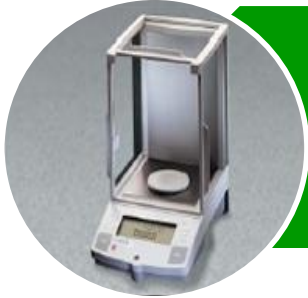
2.10 Nguyên tắc tuân thủ



2.11 Nguyên tắc cân bằng



CHƯƠNG III: CÁC TIÊU CHUẨN THẨM ĐỊNH GIÁ



3.1 Tiêu chuẩn thẩm định giá quốc tế



3.2 Tiêu chuẩn thẩm định giá ASEAN



3.3 Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam

“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

Hệ thống các tiêu chuẩn thẩm định giá VN

1. Tiêu chuẩn TĐGVN 01: Những quy tắc đạo đức hành nghề thẩm định giá.
2. Tiêu chuẩn TĐGVN 02: Giá trị thị trường
3. Tiêu chuẩn TĐGVN 03: Giá trị phi thị trường
4. Tiêu chuẩn TĐGVN 04: Những nguyên tắc kinh tế chi phối hoạt động thẩm định giá.
5. Tiêu chuẩn TĐGVN 05: Quy trình thẩm định giá
6. Tiêu chuẩn TĐGVN 06: Báo cáo; Chứng thư; Hồ sơ thẩm định giá.



Hệ thống các tiêu chuẩn thẩm định giá VN

- 1 Tiêu chuẩn TĐGVN 07: Phân loại tài sản thẩm định giá
- 2 Tiêu chuẩn TĐGVN 08: Cách tiếp cận từ thị trường
- 3 Tiêu chuẩn TĐGVN 09: Cách tiếp cận từ chi phí
- 4 Tiêu chuẩn TĐGVN 10: Cách tiếp cận từ thu nhập
- 5 Tiêu chuẩn TĐGVN 11: Thẩm định giá bất động sản
- 6 Tiêu chuẩn TĐGVN 12: Thẩm định giá giá trị doanh nghiệp
- 7 Tiêu chuẩn TĐGVN 13: Thẩm định giá tài sản vô hình

cuu duong than cong. com

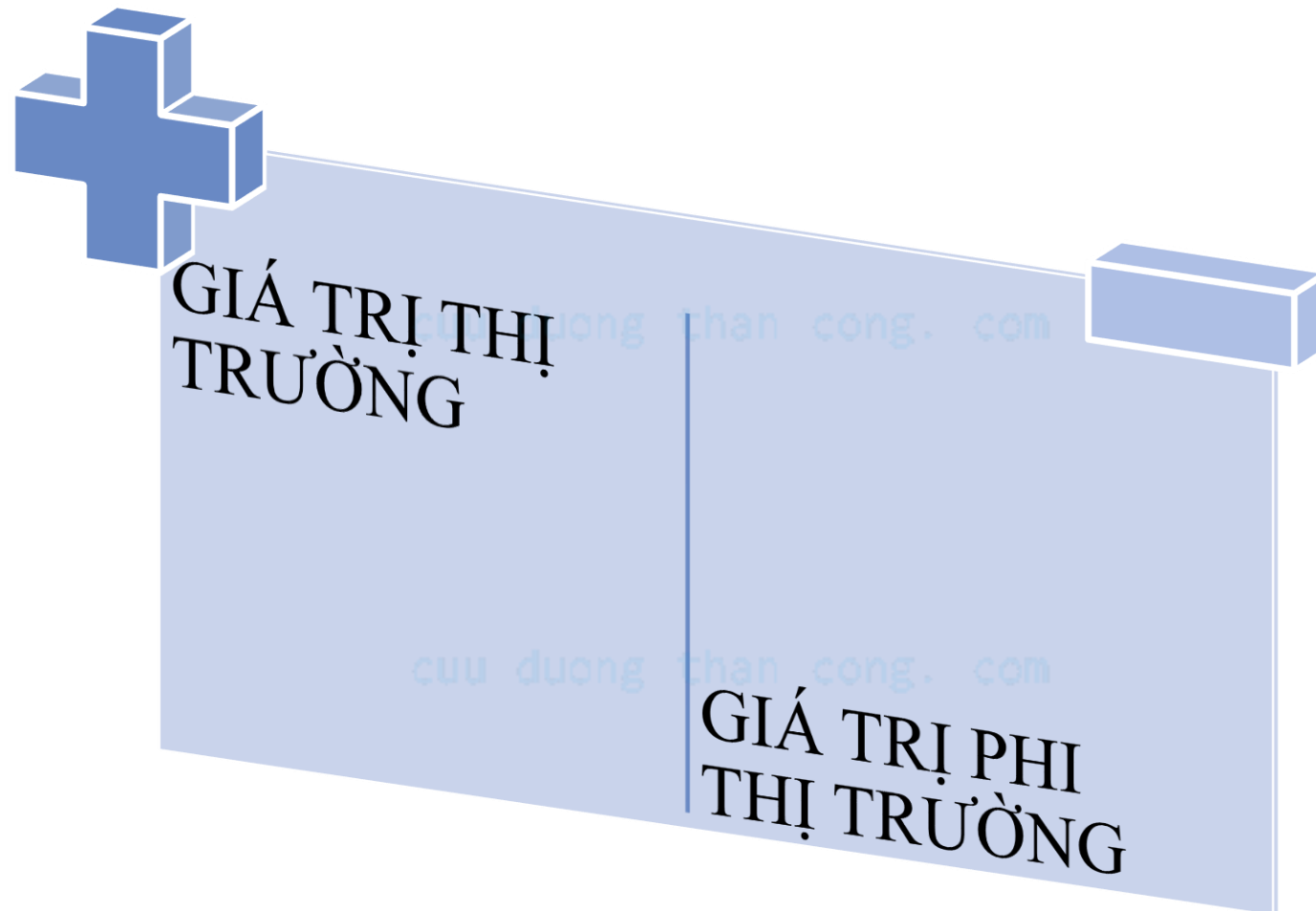


3.2. Mục đích thẩm định giá máy móc, thiết bị:

- 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: PHƯƠNG PHÁP CHI PHÍ

CÁCH TIẾP CẬN CHI PHÍ

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).

*** Các thuật ngữ sử dụng:**

- Chi phí;
- Hao mòn (hữu hình, vô hình);
- Tuổi đời kinh tế;
- Tuổi đời hiệu quả;
- Tuổi đời thực tế;
- Chi phí tái tạo;
- Chi phí thay thế.



11.1 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.



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.*

cuu duong than cong. com



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: $100\% - 50\% = 50\%$

cuu duong than cong. com

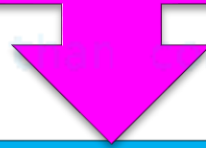


Các bước thực hiện

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)**.

VÍ DỤ: TÀU CHỞ 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.

CHƯƠNG V: PHƯƠNG PHÁP THU NHẬP

CÁCH TIẾP CẬN TỪ THU NHẬP

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.

cuuduongthancong.com



Nội dung phương pháp thu nhập

Phương pháp thu nhập được chia thành hai phương pháp:

1. Phương pháp vốn hóa trực tiếp: áp dụng đối với trường hợp thu nhập từ tài sản đầu tư qua các năm không thay đổi và số năm đầu tư là vô hạn.

Tỷ suất vốn hóa: là tỷ suất lợi tức mong đợi trong 01 năm hoạt động trên tổng giá trị tài sản.

2. 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.

Các bước áp dụng phương pháp thu nhập

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.



Các dạng thẩm định giá bằng PP thu nhập

a. Đối với tài sản mang lại thu nhập đều, vĩnh viễn:

Công thức vốn hóa trực tiếp:

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

- Hoặc $V = I \times GI$
- Trong đó: V ; là giá trị tài sản
- I : thu nhập ròng trong một năm
- R : tỷ suất vốn hóa
- GI : hệ số thu nhập ($GI = 1/R$)

Các dạng thẩm định giá bằng PP thu nhập

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

Các dạng thẩm định giá bằng PP thu nhập

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

CHƯƠNG VI: Phương pháp so sánh

CÁCH TIẾP CẬN THỊ TRƯỜNG

6.1 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.

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



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.

6.3 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.



6.4 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.



6.5 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



6.6 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				
	Tỷ lệ				
	Tỷ lệ điều chỉnh				
	Mức điều chỉnh				
	Giá sau điều chỉnh				
B2	Yếu tố so sánh 2				
	Tỷ lệ				
	Tỷ lệ điều chỉnh				
	Mức điều chỉnh				
	Giá sau điều chỉnh				
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				



CHƯƠNG 7: Phương pháp Thặng dư



Phương pháp thặng dư:

7.1 Phương pháp thặng dư: là phương pháp thẩm định giá mà giá trị thị trường của BĐS cần thẩm định giá được xác định căn cứ vào giá trị vốn hiện có bằng cách lấy giá trị ước tính của sự phát triển giả định của BĐS (*tổng doanh thu*) trừ đi tất cả các chi phí phát sinh để tạo ra sự phát triển đó.

cuu duong than cong. com

Công thức tính:

$$V = DT - CP$$

Trong đó: V: là giá trị BĐS cần thẩm định giá,
DT: là tổng doanh thu của dự án,
CP: là tổng chi phí đầu tư dự án.

cuu duong than cong. com



Phương pháp thẳng dư

$$DT = \sum_{t=1}^n \frac{DT_t}{(1+r)^t}$$

$$CP = \sum_{t=1}^n \frac{CP_t}{(1+r)^t}$$

Trong đó:

- DT là hiện giá **tổng doanh thu phát triển** của dự án,
- DT_t là doanh thu dự tính của dự án vào năm thứ t ,
- n là thời gian hay dòng đời của dự án,
- r là tỷ suất chiết khấu hàng năm của dự án (*thông thường tính theo lãi suất vốn vay ngân hàng*).

Trong đó:

- CP là hiện giá **tổng chi phí đầu tư dự án**,
- CP_t là chi phí ước tính năm t ,
- n là thời gian hay dòng đời của dự án,
- r là tỷ suất chiết khấu hàng năm của dự án (*thông thường tính theo lãi suất vốn vay ngân hàng*).



Phương pháp thặng dư:

7.2 Phạm vi áp dụng: Phương pháp thặng dư được áp dụng để đánh giá giá trị bất động sản có tiềm năng phát triển. Cụ thể như:

- + Thẩm định giá đất trống có tiềm năng phát triển để xây dựng các công trình trên đó.
- + Thẩm định đất có công trình trên đất đó có thể cải tạo hoặc phá dỡ xây dựng công trình mới trên đất.

7.3. Nguyên tắc áp dụng:

- + Nguyên tắc sử dụng tốt nhất và tối ưu nhất
- + Nguyên tắc Cung – Cầu
- + Nguyên tắc đóng góp.

7.4. Cơ sở giá trị thẩm định giá:

- + Giá trị thị trường



Các tình huống áp dụng Phương pháp Thặng dư

Ví dụ:

- ✓ Một lô đất trống hoặc chưa phát triển song đã được cho phép phát triển hoặc có khả năng đạt được sự cho phép đó.
- ✓ Một lô đất có CTXD đang tồn tại nhưng có khả năng nâng cấp thông qua việc thay đổi cải tạo.
- ✓ Một lô đất có CTXD nhưng không có giá trị kinh tế, song đã được phép hoặc có khả năng được cấp phép phá hủy và thay thế nó.



7.5 Các bước tiến hành:

- Bước 1:** Xác định *mục đích sử dụng tốt nhất và hiệu quả nhất* của dự án phát triển dự kiến, có tính đến quy hoạch, cung cầu, quy định về xây dựng và những hạn chế khác.
- Bước 2:** Ước tính tổng doanh thu phát triển của BĐS, chuyển đổi về giá trị tại thời điểm thẩm định giá
- Bước 3:** Ước tính tổng chi phí đầu tư phát triển, chuyển đổi về giá trị tại thời điểm thẩm định giá
- Bước 4:** Xác định giá trị BĐS căn cứ vào chênh lệch kết quả tính toán của **Bước 2** trừ (-) **Bước 3**



7.6 Tổng chi phí phát triển bao gồm:

- **Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng**, bao gồm: chi phí khảo sát; chi phí lập báo cáo đầu tư; lập dự án; chi phí thiết kế xây dựng;
- **Chi phí quản lý dự án**
- **Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, tái định cư**
- **Chi phí xây dựng công trình** gồm: chi phí xây dựng các hạng mục công trình; chi phí tháo dỡ các vật kiến trúc cũ; chi phí san lấp mặt bằng xây dựng; chi phí xây dựng công trình tạm, công trình phụ trợ phục vụ thi công...
- **Chi phí trang thiết bị**
- **Chi phí khác**, gồm Chi phí liên quan đến nghĩa vụ Tài chính với Nhà nước, chi phí liên quan đến Đất đai và xây dựng, chi phí liên quan đến môi trường...
- **Chi phí dự phòng**: Chi phí dự phòng cho yếu tố khối lượng và chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá.
- **Chi phí kinh doanh**: Chi phí lãi vay; Lợi nhuận cho nhà đầu tư; Chi phí quảng cáo, bán hàng; Thuế

CHƯƠNG VIII: Phương pháp chiết trừ

8.1 Phương pháp chiết trừ: là phương pháp xác định giá đất của thửa đất có tài sản gắn liền với đất bằng cách loại trừ phần giá trị tài sản gắn liền với đất ra khỏi tổng giá trị bất động sản (*bao gồm giá trị của đất và giá trị của tài sản gắn liền với đất*).

8.2 Phương pháp chiết trừ được áp dụng để xác định giá đất của thửa đất có tài sản gắn liền với đất trong trường hợp không có đủ số liệu về giá thị trường của các thửa đất trống tương tự để áp dụng phương pháp so sánh trực tiếp, trong khi *có thể thu thập số liệu về giá thị trường của các thửa đất có tài sản gắn liền với đất tương tự với thửa đất cần xác định giá.*

Phương pháp chiết trừ

8.3 Các bước tiến hành:

Bước 1: Thu thập thông tin trên thị trường để lựa chọn ít nhất 3 bất động sản (*bao gồm đất và tài sản trên đất*) đã chuyển nhượng thành công, hoặc đang mua bán trên thị trường mà thửa đất của các BĐS đó có những đặc điểm tương tự với thửa đất cần định giá

Bước 2: Khảo sát thực địa và mô tả đầy đủ, chính xác về các tài sản trên đất

Bước 3: Xác định giá trị hiện tại của các tài sản trên đất.

$$\begin{array}{ccccc} \text{Giá trị hiện tại của} & = & \text{Giá trị xây dựng mới} & - & \text{Phần giá trị} \\ \text{các tài sản trên} & & \text{tại thời điểm định} & & \text{hao mòn} \\ \text{đất} & & \text{giá} & & \end{array}$$

Bước 4: Tính toán giá trị của các thửa đất của các BĐS ở Bước 1

Phương pháp chiết trừ

$$\text{Giá trị của thửa đất} = \text{Giá chuyển nhượng bất động sản} - \text{Giá trị hiện tại của các tài sản trên đất}$$

$$\text{Đơn giá của thửa đất} = \frac{\text{Giá trị của thửa đất}}{\text{Diện tích thửa đất}}$$

Bước 5: Xác định giá trị của thửa đất cần định giá

- Căn cứ vào những khác biệt chủ yếu giữa thửa đất cần định giá và các thửa đất của các BĐS nêu trên, tiến hành điều chỉnh giá các thửa đất của các BĐS (*tương tự như Bước 3 của phương pháp so sánh trực tiếp*).
- Đơn giá của thửa đất cần định giá được xác định theo **đơn giá bình quân** của các đơn giá đất đã điều chỉnh của các BĐS đó.

9.1 Các cách thức phân loại các loại tài sản

9.1.1 Phân loại theo bản chất vật chất của tài sản

9.1.2 Phân loại theo tính sở hữu tài sản

9.1.3 Phân loại theo mục đích kinh tế của tài sản

9.1.4 Các quy định pháp lý liên quan đến phân loại tài sản

CHƯƠNG 9: ỨNG DỤNG CÁC PHƯƠNG PHÁP ĐỂ THẨM ĐỊNH GIÁ CÁC LOẠI TÀI SẢN

9.2 Thẩm định giá trị tài sản là đất đai

9.2.1 Đất gắn với mục đích sử dụng

9.2.2 Thẩm định giá trị đất nông nghiệp

9.2.3 Thẩm định giá trị đất đô thị

9.2.4 Thẩm định giá trị đất rừng

9.2.5 Thẩm định giá trị mặt nước

CHƯƠNG 9: ỨNG DỤNG CÁC PHƯƠNG PHÁP ĐỂ THẨM ĐỊNH GIÁ CÁC LOẠI TÀI SẢN

9.3 Thẩm định giá trị các tài sản là sản phẩm xây dựng – vật kiến trúc

9.3.1 Sản phẩm xây dựng dân dụng

9.3.2 Sản phẩm xây dựng công nghiệp

9.3.3 Sản phẩm xây dựng hạ tầng công cộng

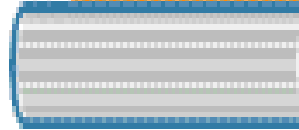
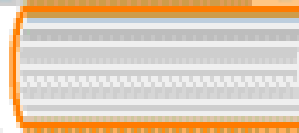
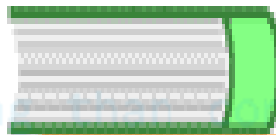
9.4 Thẩm định giá trị máy móc thiết bị

9.5 Thẩm định giá trị các tài sản tài chính

9.6 Thẩm định giá trị các tài sản vô hình

CHƯƠNG 9: ỨNG DỤNG CÁC PHƯƠNG PHÁP ĐỂ THẨM ĐỊNH GIÁ CÁC LOẠI TÀI SẢN

XIN TRÂN TRỌNG CẢM ƠN



cuu duong than cong. com

cuu duong than cong. com

