

## Các phạm trù

# GIÁ TRỊ, GIÁ CẢ, CHI PHÍ VÀ THU NHẬP

## trong thẩm định giá tài sản

Th.S LÊ THANH NGỌC

**T**rong thẩm định giá tài sản, tùy thuộc vào mục đích thẩm định, đối tượng thẩm định và bối cảnh thẩm định mà thẩm định viên sử dụng phạm trù giá cả, hoặc chi phí, hoặc thu nhập để xem xét như là dấu hiệu giá trị của tài sản. Bài này phân tích bản chất của các mối quan hệ giữa giá cả với giá trị, giữa chi phí với giá trị và giữa thu nhập với giá trị và điều kiện vận dụng các mối quan hệ này trong hoạt động thẩm định giá.

Trước hết, khái niệm giá trị tài sản trong thẩm định giá được hiểu như thế nào? Theo Ủy ban Thẩm định giá quốc tế: "Giá trị tài sản là sự biểu hiện bằng tiền về những lợi ích mà tài sản có thể mang lại cho một chủ thể nào đó tại một thời điểm nhất định". Khái niệm này chỉ ra rằng, giá trị tài sản được đo lường bằng hình thái tiền tệ và thông qua những lợi ích mà tài sản mang lại cho một chủ thể. Vì những lợi ích đo lường bằng tiền có thể thay đổi theo thời gian, do đó thuộc tính giá trị phản ánh tính thời điểm. Những lợi ích từ tài sản có thể là những lợi ích kinh tế, ví dụ thu nhập từ việc cho thuê một căn nhà, hoặc lợi ích tinh thần, ví dụ đồ trang sức, và chủ thể có thể nhận được thông qua quá trình trao đổi trên thị trường hoặc không. Do vậy, giá trị tài sản được xem xét trên cơ sở giá trị thị trường hoặc cơ sở giá trị phi thị trường. Khi thẩm định tài sản dựa trên cơ sở giá trị thị trường, thẩm định viên xem xét mức giá ước tính của tài sản có thể được mua bán trên thị trường, trong một bối cảnh giao dịch bình thường. Tức là mối quan hệ giữa người

mua và người bán là khách quan và độc lập, thị trường vận động bình thường, không diễn ra tình trạng suy thoái hoặc lạm phát quá mức, hoặc sự thay đổi đáng kể và đột ngột của một biến số vĩ mô nào đó gây bóp méo giá cả thị trường. Giá trị tài sản trong trường hợp này thực chất chính là giá cả thị trường, là mức giá ước tính có khả năng cao nhất sẽ được giao dịch tại một thời điểm. Trong một số trường hợp, giá trị tài sản được thẩm định không dựa vào cơ sở giá trị thị trường, mà dựa vào cơ sở giá trị phi thị trường, tức là xem xét chức năng và công dụng của tài sản. Trong trường hợp này, giá trị sử dụng của tài sản đối với mỗi chủ thể có ảnh hưởng đặc biệt đối với giá trị tài sản. Giá trị tài sản có một số đặc điểm sau:

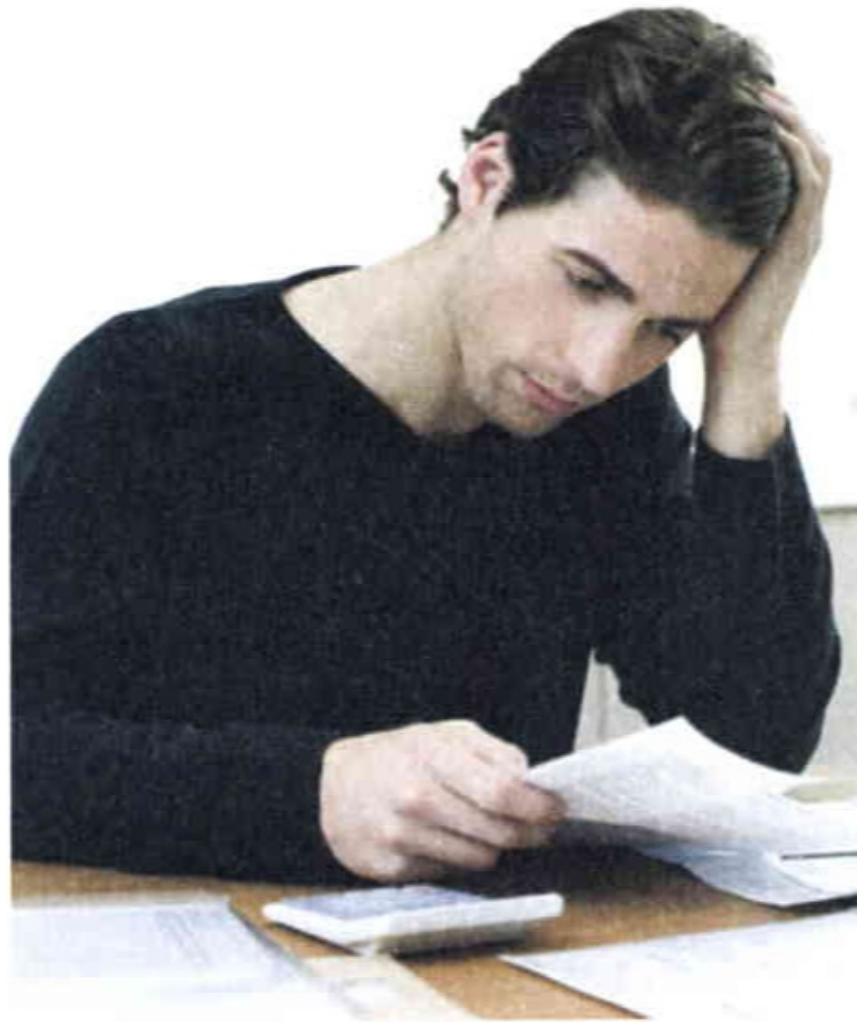
Giá trị tài sản không phải là một thực tế tồn tại, một dữ kiện lịch sử mà nó thuộc về "thị tương lai". Vì những lợi ích bằng tiền mà tài sản có thể mang lại trong tương lai phụ thuộc vào rất nhiều biến số mà mỗi một biến số thay đổi, dù nhỏ, đều có ảnh hưởng nhất định đến giá trị tài sản, chính vì vậy, thẩm định giá thực chất là một công việc ước tính, vừa mang tính khoa học, lại vừa mang tính nghệ thuật.

Khái niệm "giá trị tài sản" vừa mang thuộc tính khách quan, lại vừa mang thuộc tính chủ quan. Thuộc tính khách quan thể hiện giá trị tài sản phụ thuộc vào quy luật cung cầu, quy luật cạnh tranh và các yếu tố khác mà mỗi cá nhân không chi phối được. Nói cách khác, giá trị thị trường của tài sản phụ thuộc vào sự thừa nhận của số đông. Thông



thường, một tài sản có mức độ khan hiếm và sự hữu ích cao thì đem lại giá bán cao, và do đó có giá trị lớn. Thuộc tính chủ quan thể hiện, giá trị tài sản phụ thuộc vào sự sử dụng. Cùng một tài sản, nhưng với những đối tượng sử dụng khác nhau, mục đích sử dụng, phương án sử dụng và cách thức sử dụng khác nhau sẽ đưa lại hiệu quả kinh tế khác nhau. Chính vì vậy, đối với những cá nhân khác nhau có thể có những cách nhìn khác nhau về giá trị tài sản.

**Phạm trù giá cả:** Giá cả là một thuật ngữ được dùng để chỉ một số tiền được yêu cầu, được đưa ra hoặc được trả cho một tài sản, hàng hóa hoặc dịch vụ vào một thời điểm nhất định. Cần phân biệt giữa giá cả cá biệt và giá cả thị trường. Giá cả thị trường là mức giá phổ biến được giao dịch trên thị trường, trong một thời kỳ nhất định. Giá cả thị trường thường xuyên thay đổi do tác động của yếu tố cung cầu và cạnh tranh. Còn giá cả cá biệt là mức giá được định ra bởi người mua và người bán trong một giao dịch cụ thể. Mức giá này phụ thuộc vào các lợi ích đặc biệt của một người mua hay người bán nhất định và do vậy nó có thể có hoặc không có liên hệ với giá cả thị trường. Đối với một giao dịch mua bán đã xảy ra, giá cả là một tồn tại lịch sử. Khi thẩm định giá tài sản dựa trên cơ sở giá trị thị trường, thẩm định viên phải xem xét mức giá ước tính mà tài sản có thể mua bán được trong hiện tại hoặc tương lai. Tuy nhiên, "mức giá ước tính" này lại được thiết lập trên cơ sở phân tích mức giá của những giao dịch cá biệt đã xảy ra. Khi sử dụng các mức giá trong quá khứ để xem xét như là chứng cứ của một mức giá ước tính trong tương lai, thẩm định viên phải chứng minh được rằng, mức giá bán của các giao dịch cá biệt đó phải có mối liên hệ với mức giá ước tính của tài sản cần thẩm định. Điều này phụ thuộc vào việc làm rõ, trong các giao dịch đó, mối quan hệ giữa người mua và người bán có khách quan và độc lập hay không?, đặc điểm của các điều khoản mua bán trong giao dịch có ảnh hưởng như



thế nào đến mức giá?, và bối cảnh thị trường có bình thường không?.

**Phạm trù chi phí:** Đối với người bán, chi phí là một số tiền cần có để tạo ra hoặc sản xuất ra hàng hóa hoặc dịch vụ. Đối với người mua, chi phí chính là mức giá trả cho hàng hóa hoặc dịch vụ để có quyền sở hữu hoặc sử dụng. Mặc dù chi phí là một yếu tố quan trọng cần xem xét khi ước tính giá trị tài sản, không phải mọi chi phí đều là cơ sở của giá trị. Điều này xuất phát ở chỗ, khi một hàng

hóa hay dịch vụ được hoàn tất thì chi phí của nó là một thực tế lịch sử. Chi phí quá khứ có thể không còn phản ánh chi phí tương lai. Mặt khác, giữa chi phí cá biệt và chi phí xã hội có thể có sự khác nhau đáng kể. Chi phí của một tài sản cụ thể là chi phí cá biệt, chỉ khi chi phí này là chi phí hợp lý, tức là được thị trường thừa nhận thì nó mới phản ánh chi phí xã hội. Trong trường hợp này, có thể chấp nhận chi phí như là thước đo giá trị.

**Phạm trù thu nhập:** thu nhập là một khái niệm kinh tế chỉ số tiền mà chủ đầu tư hoặc chủ tài sản nhận được từ việc đầu tư hoặc khai thác tài sản sau khi trừ các chi phí liên quan đến việc khai thác tài sản đó (chi phí này không bao gồm chi phí đầu tư ban đầu vào tài sản). Đối với tài sản đầu tư hoặc tài sản cho thuê, thu nhập là một cơ sở quan trọng để ước tính giá trị. Giá trị tài sản có thể được ước định bằng cách chiết khấu dòng thu nhập trong tương lai từ tài sản về thời điểm hiện tại. Rõ ràng là, dòng thu nhập từ tài sản phụ thuộc vào doanh thu và chi phí. Nhưng do phương án sử dụng và cách thức quản lý khác nhau, đối với cùng một tài sản, các chủ thể khác nhau có thể có thu nhập khác nhau. Mặt khác, dòng tiền tương lai từ tài sản phụ thuộc vào nhiều nhân tố bất định, nên thu nhập từ tài sản luôn chứa đựng yếu tố rủi ro. Cá nhân nào thích độ rủi ro cao thì cũng yêu cầu mức sinh lời từ tài sản cao và do đó họ có xu hướng định giá tài sản thấp. Ngược lại, cá nhân nào thích độ rủi ro (xem tiếp trang 31)

TP.HCM, các tỉnh Đồng bằng sông Cửu Long, miền Đông Nam Bộ cần quan tâm mở rộng ra các tỉnh duyên hải miền Trung và Tây Nguyên, các tỉnh khu vực phía Bắc.

**Về thị trường khách quốc tế:** tiếp tục khai thác tốt thị trường khách du lịch ở các nước: Pháp, Đài Loan, Mỹ, Anh, Hà Lan,... bên cạnh đó cần mở rộng ra thị trường các nước trong liên minh châu Âu, thị trường Úc, thị trường các nước Đông Á (Nhật Bản, Trung Quốc, Hàn Quốc) các nước trong khối ASEAN;

**Tám là,** đào tạo, đào tạo lại đội ngũ cán bộ làm công tác du lịch: hiện nay đội ngũ cán bộ làm công tác du lịch tại tỉnh Lâm Đồng còn thiếu và yếu. Ngành du lịch cần có chiến lược đào tạo, đào tạo lại đội ngũ cán bộ nhằm tạo ra đội ngũ cán bộ có đủ năng lực, trình độ đáp ứng tốt yêu cầu hội nhập kinh tế quốc tế, chú trọng đào tạo theo hướng chuyên sâu về nghiệp vụ du lịch, hiểu biết về lịch sử, văn hoá các dân tộc Việt Nam, cũng như lịch sử văn hoá thế giới, nâng cao trình độ ngoại ngữ và kỹ năng giao tiếp khách hàng. Ngoài ra, để thu hút được đội ngũ cán bộ có năng lực, ngành du lịch Lâm Đồng nên đưa ra nhiều chính sách ưu đãi đối với đội ngũ cán bộ, như: cải thiện cơ chế tiền lương, tiền thưởng, cơ hội thăng tiến, cơ hội học hành và xây dựng môi trường làm việc thân thiện.

**Tóm lại:** để ngành du lịch Lâm Đồng phát triển trở thành ngành kinh tế mũi nhọn của địa phương, đòi hỏi phải có giải pháp đúng đắn và được sự quan tâm đầu tư đúng mức của các ngành, các cấp trong

(tiếp theo trang 25)

thấp thì yêu cầu tương ứng một tỷ suất sinh lời thấp, do vậy họ có thể trả cho tài sản một mức giá cao hơn. Điều này hàm ý rằng, giá trị tài sản, hay là giá trị chiết khấu dòng thu nhập từ tài sản, không chỉ phụ thuộc vào tính hiệu quả khi khai thác tài sản, mà còn phụ thuộc vào tỷ suất chiết khấu của mỗi chủ thể. Như vậy, khi thẩm định giá tài sản dựa vào thu nhập, thẩm định viên phải chứng minh được rằng, phương án sử dụng tài sản là phương án sử dụng tối ưu nhất, tức là đem lại hiệu quả kinh tế cao nhất, được phép về mặt pháp luật và khả thi về mặt tài chính, và tồn tại một nhu cầu trong thực tế; đồng thời tỷ suất chiết khấu được sử dụng chính là tỷ suất sinh lời mà chủ thể mong muốn khi đầu tư vào những tài sản khác có mức độ rủi ro tương đương■



đó cần có sự quan tâm đầu tư của các tổ chức tín dụng. Hy vọng trong thời gian tới, ngành du lịch Lâm Đồng có bước phát triển đột phá, khai thác được hết các tiềm năng thế mạnh của mình, từng bước đưa Lâm Đồng trở thành trung tâm du lịch lớn của cả nước cũng như quốc tế, qua đó góp phần thúc đẩy sự nghiệp công nghiệp hoá, hiện đại hoá đất nước■

*Tài liệu tham khảo*

- Tài nguyên du lịch (Nguyễn Thị Hải Yến, Phạm Hồng Long)
- Cẩm nang du lịch Lâm Đồng (Phạm Côn Sơn; Phạm Minh Cường)

*Tài liệu tham khảo*

- <sup>1</sup> Các phương pháp thẩm định giá máy móc thiết bị, Đoàn Văn Trường, NXB Khoa học – Kỹ thuật Hà Nội, 2004
- <sup>2</sup> Các phương pháp thẩm định giá bất động sản, Đoàn Văn Trường, NXB Khoa học – Kỹ thuật Hà Nội, 1999
- <sup>3</sup> Định giá tài sản và giá trị doanh nghiệp, Nguyễn Minh Hoàng, NXB Lao động – Xã hội, 2008
- <sup>4</sup> The Valuation of Plant and Machinery, K.BudhBhath
- <sup>5</sup> Tài liệu thẩm định giá máy móc thiết bị, Simon O' Leary
- <sup>6</sup> Đánh giá giá trị doanh nghiệp, Đỗ Văn Thận, NXB TP Hồ Chí Minh, 1996
- <sup>7</sup> Tiêu chuẩn thẩm định giá quốc tế, 2003 và 2005
- <sup>8</sup> Tài liệu bồi dưỡng về thẩm định giá, Bộ Tài chính
- <sup>9</sup> Các văn bản pháp quy: Pháp lệnh giá 2002, Luật đất đai 2003.