

**BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO  
ĐẠI HỌC ĐÀ NẴNG**

-----

**Dương Thị Mỹ Lạng**

**HOÀN THIỆN CÔNG TÁC THẨM ĐỊNH GIÁ TRỊ  
DOANH NGHIỆP TẠI CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ  
VÀ DỊCH VỤ TÀI CHÍNH ĐÀ NẴNG**

**Chuyên ngành: Kế toán  
Mã số: 60.34.30**

**TÓM TẮT LUẬN VĂN THẠC SĨ  
QUẢN TRỊ KINH DOANH**

**Đà Nẵng - Năm 2011**

**Công trình được hoàn thành tại  
ĐẠI HỌC ĐÀ NẴNG**

-----

**Người hướng dẫn khoa học: GS TS Trương Bá Thanh**

**Phản biện 1: TS Đoàn Thị Ngọc Trai  
Phản biện 2: TS Nguyễn Phùng**

Luận văn đã được bảo vệ tại Hội đồng chấm Luận văn tốt nghiệp thạc sĩ Quản trị kinh doanh họp tại Đà Nẵng vào ngày 13 tháng 8 năm 2011

Có thể tìm hiểu luận văn tại:

- Trung tâm thông tin- Học liệu, Đại học Đà Nẵng
- Thư viện Trường Đại học kinh tế, Đại học Đà Nẵng

## MỞ ĐẦU

### 1. Lý do chọn đề tài

Sự phân công lao động xã hội làm xuất hiện nhiều nghề mới, trong đó có nghề thẩm định giá. Trên thực tế, công việc thẩm định giá đã xuất hiện từ rất lâu nhưng nói đến nghề thẩm định giá thì lại chỉ mới bắt đầu.

*Nghề thẩm định giá là một nghề mới ở Việt Nam, đặc biệt là thẩm định GTDN. Hoạt động này có ý nghĩa với hầu hết các doanh nghiệp trong nền kinh tế thị trường.*

*Nghiệp vụ này sử dụng nhiều kiến thức chuyên sâu về kế toán.*

*Hiện nay có rất nhiều ý kiến khác nhau về cách xác định giá trị của một doanh nghiệp.*

Nhiều phương pháp thẩm định giá trị doanh nghiệp được các nước trên thế giới áp dụng. Chọn cách nào để đảm bảo tính chính xác cao? Chọn cách nào để người sở hữu doanh nghiệp và những người muốn đầu tư vào doanh nghiệp đều có thể chấp nhận được?

Những người làm chính sách ở Việt Nam đã tìm hiểu để đề xuất vận dụng vào tình hình cụ thể ở Việt Nam. Nhưng với thời gian thực tế chưa đầy 5 năm, đòi hỏi chúng ta phải tích cực hơn trong công tác nghiên cứu, đúc kết kinh nghiệm thực tiễn. Từ mỗi đơn vị thực hiện, từ mỗi ngành, từ các trường Đại học,...tất cả đều có mong muốn hoàn thiện hơn những gì mình đã, đang và sẽ làm trong công tác xác định giá trị doanh nghiệp để cho người sử dụng kết quả hài lòng hơn.

Chính vì vậy tôi chọn đề tài: "**HOÀN THIỆN CÔNG TÁC THẨM ĐỊNH GIÁ TRỊ DOANH NGHIỆP TẠI CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ VÀ DỊCH VỤ TÀI CHÍNH ĐÀ NẴNG**" với mong muốn nghiên cứu có hệ thống những vấn đề có liên quan đến hoạt động xác định GTDN và tìm ra một số giải pháp để góp phần hoàn thiện hơn nghiệp vụ này.

### 2. Mục đích nghiên cứu

Hệ thống các phương pháp xác định giá trị doanh nghiệp theo tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam và quốc tế, các văn bản pháp luật có liên quan đến hoạt động thẩm định giá trị doanh nghiệp.

Rà soát lại quy trình thẩm định giá trị doanh nghiệp của Công ty TNHH Thẩm định giá và dịch vụ tài chính Đà Nẵng thông qua hồ sơ xác định GTDN của 18 DN trên địa bàn, giai đoạn 2006-2010 để tìm ra những tồn tại, hạn chế cần khắc phục.

Đề xuất một số giải pháp nhằm hoàn thiện công tác thẩm định giá trị doanh nghiệp tại Công ty.

### 3. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu:

Đối tượng nghiên cứu của đề tài: Quy trình và các biện pháp nghiệp vụ của Doanh nghiệp hoạt động thẩm định giá có dịch vụ thẩm định giá trị doanh nghiệp.

Phạm vi nghiên cứu: Số liệu tại đơn vị thẩm định giá và các doanh nghiệp được thẩm định giá.

### 4. Phương pháp nghiên cứu:

Sử dụng tổng hợp các phương pháp duy vật biện chứng, phương pháp thống kê, phân tích, lấy ý kiến chuyên gia, tổng hợp và so sánh, khảo sát thực tế và tư duy logic kết hợp với các kiến thức tổng hợp từ nhiều lĩnh vực.

### 5. Cấu trúc của luận văn

*Ngoài phần mở đầu và kết luận, luận văn gồm 3 chương:*

CHƯƠNG I: NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN CƠ BẢN VỀ THẨM ĐỊNH GIÁ TRỊ DOANH NGHIỆP

CHƯƠNG II: THỰC TRẠNG CÔNG TÁC THẨM ĐỊNH GIÁ TRỊ DOANH NGHIỆP TẠI CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ VÀ DỊCH VỤ TÀI CHÍNH ĐÀ NẴNG

CHƯƠNG III: GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN CÔNG TÁC THẨM ĐỊNH GIÁ TRỊ DOANH NGHIỆP TẠI CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ VÀ DỊCH VỤ TÀI CHÍNH ĐÀ NẴNG

## CHƯƠNG I

### NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN CƠ BẢN

#### VỀ THẨM ĐỊNH GIÁ TRỊ DOANH NGHIỆP

#### 1.1. Tổng quan về Thẩm định giá

Thẩm định giá được các nước trên thế giới xác định là sản phẩm của nền kinh tế thị trường, được phát triển và chấp nhận như một nghề nghiệp bắt đầu từ thập kỷ 40 Thế kỷ XX.

Hiện nay ở nhiều quốc gia, các doanh nghiệp thẩm định giá, các thẩm định viên về giá được hành nghề độc lập theo quy định của pháp luật và hoạt động trong tổ chức theo mô hình Hiệp hội nghề nghiệp.

##### 1.1.1. Khái niệm Thẩm định giá

##### 1.1.2. Quá trình hình thành nghề thẩm định giá

###### 1.1.2.1. Thẩm định giá trên thế giới và khu vực

###### 1.1.2.2. Thẩm định giá ở Việt Nam

#### 1.2. Thẩm định giá trị doanh nghiệp

##### 1.2.1. Một số khái niệm có liên quan

###### 1.2.1.1. Doanh nghiệp

*Doanh nghiệp* là tổ chức kinh tế có tên riêng, có tài sản, có trụ sở giao dịch ổn định, được đăng ký kinh doanh theo quy định của pháp luật nhằm mục đích thực hiện các hoạt động kinh doanh.

Theo tiêu chuẩn thẩm định giá quốc tế 2005: “Doanh nghiệp là một tổ chức thương mại, công nghiệp, dịch vụ, hay đầu tư theo đuổi một hoạt động kinh tế”.

Những đặc trưng cơ bản của doanh nghiệp:

*a. Doanh nghiệp là đối tượng của các giao dịch:* mua bán, hợp nhất, chia nhỏ... Quá trình hình thành giá cả và giá trị đối với loại hàng hóa đặc biệt này cũng không nằm ngoài sự chi phối của các quy luật giá trị, quy luật cung cầu, quy luật cạnh tranh...

*b. Giống như bất động sản, mỗi doanh nghiệp là một tài sản duy nhất.* Không có 2 doanh nghiệp giống nhau hoàn toàn.

*c. Doanh nghiệp không phải là một kho hàng, doanh nghiệp không đơn giản là tập hợp những tài sản vô tri vô giác, giá trị sử dụng của chúng bị giảm dần theo thời gian. Doanh nghiệp là một tổ chức kinh tế, đánh giá về doanh nghiệp không chỉ đơn thuần nội dung đánh giá tài sản, mà điều quan trọng hơn là phải đánh giá về mặt tổ chức.*

*d. Ý muốn sở hữu doanh nghiệp là vì lợi nhuận.* Việc sở hữu các tài sản cố định, tài sản lưu động hay sở hữu một bộ máy kinh doanh, chỉ là cách thức, là phương tiện để đạt mục tiêu là lợi nhuận mà thôi. *Tiêu chuẩn để nhà đầu tư đánh giá hiệu quả hoạt động, quyết định bỏ vốn và đánh giá giá trị doanh nghiệp là các khoản thu nhập mà doanh nghiệp có thể mang lại cho nhà đầu tư trong tương lai.*

##### 1.2.1.2. Giá trị doanh nghiệp

GTDN được nhìn nhận là sự biểu hiện bằng tiền về tất cả các khoản thu nhập mà doanh nghiệp mang lại cho nhà đầu tư trong quá trình kinh doanh.

##### 1.2.2. Thẩm định GTDN

- Thẩm định GTDN: Là việc ước tính giá trị của DN hay lợi ích của nó bao gồm giá trị hiện hữu và giá trị tiềm năng tại một thời điểm nhất định trên cơ sở giá cả thị trường theo một mục đích nhất định bằng cách sử dụng các phương pháp phù hợp.

- Vai trò của thẩm định GTDN: Giúp các cơ quan quản lý ban ngành của NN nắm bắt được tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh và giá trị của DN để có chính sách quản lý cụ thể đối với từng DN như thu thuế TNDN, thuế TS, thuế khác. Giúp DN có những giải pháp cải tiến quản lý cần thiết nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh, kiểm soát lợi nhuận. Là cơ sở để giải quyết, xử lý tranh chấp nảy sinh giữa các cổ đông khi phân chia cổ tức, góp vốn,... Là cơ sở cho các tổ chức, cá nhân đầu tư đưa ra quyết định mua bán, chuyển nhượng CK do DN phát hành trên thị trường tài chính, cơ sở để sáp nhập, chia tách, giải thể, liên doanh.

- Mục đích thẩm định GTDN:

+ Mua bán, sáp nhập, hợp nhất, chia tách, liên doanh, thanh lý, giải thể, cổ phần hóa, chuyển đổi sở hữu, tính thuế, giải quyết tranh chấp,...

+ Ra các quyết định kinh doanh và tài chính  
 + Đánh giá uy tín kinh doanh, khả năng tài chính và tín dụng  
 + Quản lý vĩ mô để đưa ra các chính sách, biện pháp điều tiết thị trường chứng khoán, thị trường mua bán, sáp nhập,...

### 1.2.3. Cơ sở giá trị của thẩm định giá trị doanh nghiệp

Cơ sở của giá trị trong thẩm định giá doanh nghiệp bao gồm giá trị công bằng, giá trị công bằng trên thị trường, giá trị đầu tư, giá trị đang hoạt động và giá trị thanh lý.

### 1.2.4. Những yếu tố cần được xem xét, phân tích khi thẩm định GTDN

Môi trường kinh doanh; Môi trường bên ngoài bao gồm môi trường vĩ mô ( kinh tế; chính trị pháp luật; văn hóa xã hội; tự nhiên, công nghệ) và môi trường ngành ( chu kỳ kinh doanh; triển vọng tăng trưởng ; cạnh tranh; áp lực cạnh tranh tiềm tàng); Môi trường bên trong doanh nghiệp bao gồm toàn bộ các quan hệ kinh tế, tổ chức, kỹ thuật nhằm đảm bảo cho doanh nghiệp kết hợp các yếu tố sản xuất để tạo ra sản phẩm dịch vụ đạt hiệu quả cao ( sản phẩm; thị trường; chiến lược kinh doanh; mạng lưới khách hàng; đối thủ cạnh tranh; công tác quản trị doanh nghiệp, loại hình doanh nghiệp; cơ cấu tổ chức; công nghệ thiết bị; nguồn nhân lực; các chỉ tiêu tài chính phục vụ cho việc phân tích tài chính doanh nghiệp,...). Đó chính là tổng thể các yếu tố nội tại trong một doanh nghiệp nhất định.

Giá trị doanh nghiệp chịu tác động bởi nhiều yếu tố.

Thứ nhất là khả năng sinh lợi của doanh nghiệp.

Thứ hai là xu thế của sự tăng trưởng lợi nhuận trong tương lai.

Thứ ba là sự lành mạnh của tình hình tài chính.

Thứ tư là hiện trạng của tài sản hữu hình.

Yếu tố thứ năm là tài sản vô hình.

### 1.2.5. Các nguyên tắc áp dụng trong thẩm định giá doanh nghiệp

Trong thẩm định giá doanh nghiệp, thẩm định viên giá thường sử dụng các nguyên tắc sau :

1.2.5.1. Nguyên tắc sử dụng cao nhất và tốt nhất

1.2.5.2. Nguyên tắc lợi ích dự kiến tương lai

1.2.5.3. Nguyên tắc cung cầu

1.2.5.4. Nguyên tắc đóng góp

### 1.3. Các phương pháp thẩm định giá trị doanh nghiệp

Phương pháp thẩm định giá doanh nghiệp là cách thức ước tính giá trị doanh nghiệp bằng cách dùng một hoặc nhiều kỹ thuật thẩm định giá khác nhau.

Theo thông lệ khu vực và quốc tế có 3 phương pháp thẩm định giá doanh nghiệp chủ yếu: phương pháp tài sản, phương pháp thu nhập, phương pháp so sánh thị trường. Trong mỗi phương pháp có nhiều kỹ thuật tính toán khác nhau.

#### 1.3.1. Tiếp cận từ tổng tài sản của doanh nghiệp vào thời điểm thẩm định giá

Theo phương pháp này ta có 2 cách sau:

##### a. Đánh giá giá trị theo sổ sách kế toán

$$\text{Giá trị tài sản thuần của doanh nghiệp} = \text{Tổng tài sản} - \text{Nợ Phải trả}$$

##### b. Đánh giá theo giá trị điều chỉnh.

Với phương pháp điều chỉnh này, giá trị của doanh nghiệp được xác định như sau:

$$\text{Giá trị TS thuần của DN} = \text{Tổng TS điều chỉnh} - \text{Nợ Phải trả điều chỉnh}$$

#### 1.3.2. Tiếp cận từ thu nhập – Phương pháp vốn hóa thu nhập, phương pháp chiết khấu dòng cổ tức, phương pháp dòng tiền chiết khấu.

Giá trị doanh nghiệp theo phương pháp này được xác định căn cứ vào dự kiến tương lai. Nó sẽ là hàm số của 3 thành phần: hiệu quả,

rủi ro và tăng trưởng. Các phương pháp khác nhau được phân biệt thông qua cách tính toán của một trong ba thành phần này. Đó là:

$$V = f(k, r, n)$$

Cách tiếp cận từ thu nhập có sự khác nhau tùy theo đặc điểm hoạt động sản xuất kinh doanh riêng của từng doanh nghiệp mà có thể chọn các phương pháp sau: phương pháp vốn hóa thu nhập trực tiếp, phương pháp vốn hóa và chiết khấu dòng cổ tức, phương pháp vốn hóa và chiết khấu dòng tiền.

### 1.3.3. Phương pháp hỗn hợp

Phương pháp này sử dụng đồng thời cả hai phương pháp trên, nó khắc phục các nhược điểm của phương pháp đánh giá theo tài sản và theo hiệu quả. Giá trị tổng thể của doanh nghiệp là trung bình số học giữa giá trị tài sản và giá trị xác định theo báo cáo kết quả kinh doanh.

Có thể xem xét cách đánh giá này dưới một dạng khác

$$V = \frac{1}{2} \frac{\text{Giá trị theo Bảng CĐKT}}{2} + \frac{1}{2} \frac{\text{Lợi nhuận (LN)}}{\text{Tỷ lệ vốn hóa lợi nhuận (r)}}$$

Phương pháp này là tổng hợp các kết quả của các phương pháp đánh giá khác nhau nên nó hạn chế được những nhược điểm của các phương pháp trước nhưng đồng thời nó cũng chứa đựng các nhược điểm trước.

Nói chung các phương pháp trên đây có thể được sử dụng đơn chiếc cũng có thể được sử dụng một cách tổng hợp tùy thuộc vào từng nhà phân tích, cũng như tùy từng đối tượng, từng mục đích định giá cụ thể.

### 1.3.4. Tiếp cận từ thị trường – Phương pháp thị trường

Phương pháp so sánh thị trường là cách ước tính giá trị của một DN, các lợi ích về quyền sở hữu, hay chứng khoán bằng cách sử dụng một hay nhiều phương pháp, trong đó phương pháp so sánh giá

trị của đối tượng cần thẩm định với các DN, các lợi ích về quyền sở hữu, hay chứng khoán tương tự được bán trên thị trường.

Mỗi cách tiếp cận thẩm định giá trị doanh nghiệp có những ưu nhược điểm khác nhau, thẩm định viên cần tiến hành lựa chọn những cách tiếp cận phù hợp và kết hợp nhiều phương pháp để lập luận nhằm tìm ra mức giá cuối cùng của DN cần thẩm định.

## 1.4. Những kỹ thuật chi tiết của các phương pháp thẩm định giá trị doanh nghiệp

### 1.4.1. Phương pháp tài sản

#### 1.4.1.1. Khái niệm

#### 1.4.1.2. Công thức tính

$$V_E = V_A - V_D$$

Trong đó:

$V_E$ : Giá trị thị trường của vốn chủ sở hữu

$V_A$ : Giá trị thị trường của toàn bộ tài sản

$V_D$ : Giá trị thị trường của nợ

Với

a. Giá trị thị trường của toàn bộ tài sản ( $V_A$ ) gồm có :

a.1 Tài sản hữu hình

a.1.1 Tài sản là hiện vật

a.1.2 Tài sản bằng tiền gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, và các giấy tờ có giá ( tín phiếu, trái phiếu,...) của DN vào thời điểm thẩm định giá.

a.1.3 Giá trị tài sản ký cược, kỹ quỹ ngắn hạn và dài hạn được xác định theo sổ dư thực tế trên sổ sách kế toán đã được đối chiếu xác nhận vào thời điểm thẩm định giá

a.1.4 Giá trị các khoản đầu tư ra bên ngoài DN.

a.1.5 Các khoản phải thu .

a.1.6 Quyền thuê BĐS phải tính theo thu nhập thực tế trên thị trường hoặc theo phương pháp chiết khấu dòng thu nhập trong tương lai

a.2 Giá trị tài sản vô hình của DN.

b. Giá trị thị trường của nợ  $V_D$ : Được xác định theo số dư thực tế trên sổ sách kế toán vào thời điểm định giá.

#### 1.4.1.3. Điều kiện áp dụng

##### 1.4.1.4. Ưu nhược điểm

##### 1.4.1.5. Hạn chế

### 1.4.2. Phương pháp vốn hóa trực tiếp

#### 1.4.2.1. Khái niệm

Là phương pháp ước tính giá trị của DN, lợi ích thuộc sở hữu của DN hoặc chứng khoán bằng cách chuyển đổi các lợi ích dự đoán trong tương lai thành giá trị vốn.

#### 1.4.2.2. Công thức tính

Giá trị hiện tại của DN = Thu nhập ròng / tỷ suất vốn hóa

Thu nhập có khả năng nhận được là những khoản thu nhập phát sinh trong tương lai được đại diện bởi năm đầu tiên

Tỷ suất vốn hóa là một số tính theo % dùng để chuyển giá trị thu nhập trong tương lai thành giá trị vốn ở thời điểm hiện tại. Thông thường, tỷ suất vốn hóa được sử dụng là chi phí sử dụng vốn chủ sở hữu / vốn cổ phần, đó là tỷ suất lợi nhuận kỳ vọng của nhà đầu tư.

#### 1.4.2.3. Điều kiện áp dụng

##### 1.4.2.4. Ưu nhược điểm

### 1.4.3. Phương pháp vốn hóa và chiết khấu dòng cổ tức

#### 1.4.3.1. Vốn hóa cổ tức tăng trưởng ổn định ( mô hình Gordon)

1.4.3.2. Mô hình vốn hóa dòng cổ tức vô hạn và không đổi ( $g=0\%$ )

1.4.3.3. Cổ tức tăng trưởng không ổn định- Mô hình chiết khấu cổ tức nhiều giai đoạn

### 1.4.4. Phương pháp dòng tiền chiết khấu

Có 2 trường hợp ước tính giá trị DN bằng cách vốn hóa hoặc chiết khấu dòng tiền.

Ước tính giá trị vốn chủ sở hữu của DN

Ước tính giá trị toàn bộ DN ( bao gồm vốn chủ sở hữu và các thành phần sở hữu như trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi...)

Cả 2 phương pháp trên đều thực hiện chiết khấu dòng tiền dự kiến nhưng các dòng tiền và suất chiết khấu áp dụng ở mỗi phương pháp hoàn toàn khác nhau.

#### 1.4.4.1. Ước tính giá trị vốn chủ sở hữu của Doanh nghiệp

Giá trị vốn chủ sở hữu của DN được tính bằng cách chiết khấu dòng tiền vốn chủ sở hữu ( dòng tiền còn lại sau khi đã trừ toàn bộ chi phí, thuế, lãi vay và thanh toán lãi gốc) theo chi phí sử dụng vốn (hay tỷ suất lợi nhuận mong đợi của các cổ đông trong DN).

#### 1.4.4.2. Ước tính giá trị toàn bộ DN

Giá trị DN được tính bằng cách chiết khấu dòng tiền dự kiến của DN (dòng tiền còn lại sau khi trừ thuế và chi phí hoạt động nhưng trước khi thanh toán nợ vay) theo chi phí sử dụng vốn bình quân gia quyền theo tỷ trọng giá trị thị trường của từng yếu tố.

### 1.4.5. Phương pháp so sánh thị trường

#### 1.4.5.1. Khái niệm

Phương pháp so sánh thị trường là cách ước tính giá trị của một DN, các lợi ích về quyền sở hữu, hay chứng khoán bằng cách so sánh giá trị của đối tượng cần thẩm định với các DN, các lợi ích về quyền sở hữu, hay chứng khoán tương tự đã được bán trên thị trường

#### 1.4.5.2. Điều kiện áp dụng

Phương pháp này áp dụng trong trường hợp có nhiều DN so sánh được giao dịch trên thị trường tài chính và thị trường đã đánh giá các DN này tương đối chính xác.

1.4.5.3. Các phương pháp ước tính giá trị DN dựa vào thị trường

Sử dụng tỷ số P/E trung bình ngành để ước tính giá trị DN, với điều kiện là các DN khác trong ngành có thể so sánh được với DN đang thẩm định và thị trường ước tính giá trị các DN này tương đối chính xác.

Tỷ số giá / doanh thu cũng được sử dụng để ước tính giá trị DN, với tỷ số thị giá/doanh thu bình quân của các Công ty có những đặc điểm tương tự được sử dụng cho mục đích so sánh.

Ngoài 2 tỷ số trên được áp dụng khá phổ biến thì một số tỷ số khác cũng được dùng để thẩm định GTDN như: thị giá/thư giá, thị giá so với dòng tiền, thị giá so với cổ tức, thị giá so với giá trị thay thế.

#### 1.4.6. Phương pháp định lượng lợi thế thương mại

##### 1.4.6.1. Khái niệm

##### 1.4.6.2. Công thức tính

##### 1.4.6.3. Các mô hình lựa chọn Rt, r, At

##### 1.4.6.4. Ưu điểm và hạn chế của phương pháp

( Nguồn : Tài liệu bồi dưỡng kiến thức ngắn hạn chuyên ngành thẩm định giá)

### KẾT LUẬN CHƯƠNG I

Trong các hoạt động thẩm định giá thì thẩm định GTDN là phức tạp và đòi hỏi tính chuyên môn cao. Nó bao gồm cả công việc của những nhà thẩm định giá bất động sản, thẩm định máy móc thiết bị, thẩm định tài sản vô hình,... Và khó hơn cả là nó đòi hỏi thẩm định viên phải có nghiệp vụ vững vàng về kế toán.

Những tiêu chuẩn thẩm định giá quốc tế về thẩm định GTDN chưa được áp dụng rộng rãi tại Việt Nam. Các tài liệu chính thức về lý thuyết Thẩm định giá ở Việt Nam cũng mới được thừa nhận trong vài năm gần đây. Vì vậy việc học tập nghiên cứu về hoạt động này cũng còn nhiều hạn chế.

Có nhiều phương pháp khác nhau để thẩm định GTDN. Các phương pháp nêu trên là các phương cơ bản, có cơ sở lý luận rõ ràng, vững chắc và có tính khả thi cao trong thực tế. Mỗi một phương pháp đã đưa ra đều thích ứng với những hoàn cảnh cụ thể của DN và nhìn nhận của từng nhà đầu tư.

Một phương pháp xác định GTDN được coi là tốt nhất nếu nó chỉ ra được những lợi ích thực sự mà DN mang lại cho nhà đầu tư, đồng thời nó cho phép người ta có cơ sở thực tiễn để lượng hóa những lợi ích đó.

## CHƯƠNG II

### THỰC TRẠNG CÔNG TÁC THẨM ĐỊNH GTDN TẠI CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ VÀ DỊCH VỤ TÀI CHÍNH ĐÀ NẴNG

#### 2.1. Đặc điểm tình hình chung của Công ty

##### 2.1.1. Sơ lược quá trình hình thành và phát triển

Công ty TNHH Thẩm định giá và dịch vụ tài chính Đà Nẵng tiền thân là Trung tâm Tư vấn, dịch vụ tài chính-giá cả Đà Nẵng, một đơn vị sự nghiệp có thu trực thuộc Sở Tài chính Thành phố Đà Nẵng. Thực hiện chủ trương của Nhà nước Công ty đã chuyển đổi mô hình hoạt động và đổi tên thành Công ty TNHH Thẩm định giá và dịch vụ tài chính Đà Nẵng từ ngày 01 tháng 01 năm 2008.

##### 2.1.2. Bộ máy tổ chức và chức năng hoạt động

Cơ cấu tổ chức quản lý của Công ty bao gồm 03 phòng chức năng là: Phòng KH-TH, Phòng Thẩm định giá và Phòng dịch vụ tài chính.

##### 2.1.3. Kết quả một số hoạt động chính

#### BẢNG 2.1- KẾT QUẢ MỘT SỐ HOẠT ĐỘNG CHÍNH CỦA CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ VÀ DỊCH VỤ TÀI CHÍNH ĐÀ NẴNG GIAI ĐOẠN 2006-2010

Năm	Số hợp đồng đã thực hiện ( HĐ)		Giá trị TS đã thẩm định ( tỷ đồng)	
	Tổng số	Trong đó HĐ thẩm định GTDN	Tổng số	Trong đó TS là GTDN
2005	225	0	192	0
2006	253	4	1.676	1.432
2007	316	2	402	89
2008	264	4	910	480
2009	283	4	625	40
2010	326	4	919	69

## 2.2. Hoạt động thẩm định GTDN tại Công ty

### 2.2.1. Quy trình thẩm định giá trị doanh nghiệp

Công ty đã ban hành quy trình thẩm định giá trị doanh nghiệp và thường xuyên bổ sung cho phù hợp với quy định.

### 2.2.2. Kết quả thẩm định GTDN giai đoạn 2006-2010

Từ năm 2006 đến năm 2010, Công ty đã thực hiện xác định GTDN cho 18 DN. Trong đó có 04 DN thực hiện thẩm định theo hướng dẫn tại Nghị định 187/2004/NĐ-CP và thông tư số 126/2004/TT-BTC.

### **BẢNG 2.2- TỔNG HỢP KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GTDN CỦA CÔNG TY GIAI ĐOẠN 2006-2010 ( Xem trang 10 của Phụ lục- Bảng chính Luận văn):**

Tổng giá trị doanh nghiệp sau khi thẩm định của 18 doanh nghiệp lên đến 1.431,087 tỷ đồng, chênh lệch tăng so với sổ sách kế toán 80,740 tỷ đồng.

#### **Nhận xét:**

- Các DN trên đều áp dụng phương pháp tài sản để xác định giá trị doanh nghiệp.
- Kiểm kê xác định đúng số lượng, đánh giá lại chất lượng tài sản thực tế của doanh nghiệp tại thời điểm xác định giá trị DN theo đúng chế độ Nhà nước quy định.
- Phân loại rõ từng nhóm tài sản đang dùng, không cần dùng, chờ thanh lý.
- Đối chiếu, xác nhận, phân loại các khoản công nợ phải thu, phải trả.
- Một số doanh nghiệp không tính toán lợi thế kinh doanh.
- Có 01 trường hợp sử dụng kết quả tính toán lợi thế kinh doanh chỉ dựa trên các chỉ số tỷ suất lợi nhuận trên vốn nhà nước và lãi suất trái phiếu chính phủ
- Cách xác định lợi thế vị trí địa lý theo quy định hiện hành còn nhiều bất cập.
- Vấn đề công nợ cần xử lý còn nhiều điểm phức tạp.

- Phương pháp áp dụng khi xác định giá trị DN còn nhiều bất cập:
- + Vấn đề tính giá trị quyền sử dụng đất (QSĐĐ) gặp nhiều trở ngại
- + Khó khăn trong việc định giá tài sản vô hình:

### **2.2.3. Những phương pháp kỹ thuật đã áp dụng trong quá trình xác định GTDN**

#### 2.2.3.1. Đối với TSCĐ

Giá trị thực tế của tài sản bằng (=) Nguyên giá tính theo giá trị thị trường nhân (x) Chất lượng còn lại của tài sản tại thời điểm xác định GTDN.

#### 2.2.3.2. Đối với chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Sử dụng đơn giá xây dựng cơ bản, suất đầu tư do cơ quan có thẩm quyền quy định tại thời điểm gần nhất với thời điểm định giá đối với tài sản là sản phẩm xây dựng cơ bản. Trường hợp chưa có quy định thì tính theo giá sổ sách, có xét thêm yếu tố trượt giá trong xây dựng cơ bản.

#### 2.2.3.3. Đối với chi phí trả trước dài hạn

Chi phí trả trước dài hạn theo số liệu sổ sách kế toán tại thời điểm. Các công cụ dụng cụ xuất dùng còn hiện vật nhưng đã phân bổ hết hoặc phân bổ một phần thì vẫn được đánh giá lại theo giá trị thực tế.

#### 2.2.3.4. Đối với giá trị lợi thế kinh doanh

Giá trị lợi thế kinh doanh ở 04 DN áp dụng theo quy định tại Thông tư 126/2004/TT-BTC ngày 24/12/2004 của Bộ Tài chính thì đều không có giá trị. Lý do cơ bản là thông tư này quy định cách tính giá trị lợi thế kinh doanh theo tỷ suất lợi nhuận trên vốn Nhà nước so với lãi suất trái phiếu chính phủ kỳ hạn 10 năm nhưng những DN này đều làm ăn không có hiệu quả, lợi nhuận không cao nên không tính được giá trị lợi thế kinh doanh vào giá trị doanh nghiệp.

#### 2.2.3.5. Đối với giá trị quyền sử dụng đất

Việc tính giá trị quyền sử dụng đất để tính vào giá trị doanh nghiệp theo quy định tại Điều 30 Nghị định số 109/2007/NĐ-CP và Nghị định số 123/2007/NĐ-CP ngày 27/7/2007 của Chính phủ về việc sửa đổi bổ sung một số Điều của Nghị định số 188/2004/NĐ-CP



ngày 16/11/2004 về phương pháp xác định giá đất và khung giá đất, trong đó:

#### 2.2.3.6. Đối với tài sản bằng tiền

*Tiền mặt tồn quỹ* được xác định theo giá trị trên biên bản kiểm kê quỹ có đối chiếu với số liệu trên Báo cáo tài chính tại thời điểm thẩm định.

*Tiền gửi Ngân hàng* được xác định theo số dư đã đối chiếu xác nhận của ngân hàng, số dư là ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá giao dịch bình quân trên thị trường ngoại tệ liên ngân hàng so với Đồng Việt Nam, có đối chiếu với số liệu trên Báo cáo tài chính tại thời điểm thẩm định.

#### 2.2.3.7. Đối với vật tư hàng hoá tồn kho

Nguyên vật liệu, công cụ dụng cụ, hàng hoá tồn kho được xác định theo đơn giá sổ sách và số lượng được xác định theo kết quả kiểm kê thực tế có đối chiếu với số liệu sổ sách kế toán và Báo cáo tài chính tại thời điểm.

#### 2.2.3.8. Đối với khoản phải thu

Các khoản phải thu của Công ty là các *khoản phải thu của khách hàng, trả trước cho người bán, khoản phải thu khác* được kiểm tra, đối chiếu với các Biên bản xác nhận nợ hoặc các bằng chứng thay thế, phù hợp với số liệu trên Báo cáo tài chính, sổ sách kế toán tại thời điểm.

Những khoản công nợ phải thu không có khả năng thu hồi thì xem xét các cơ sở phù hợp để loại khỏi giá trị doanh nghiệp.

#### 2.2.3.9. Đối với tài sản ngắn hạn khác

Các khoản *tạm ứng* được xác định theo sổ sách kế toán và Báo cáo tài chính tại thời điểm đã được xác nhận của cơ quan kiểm toán độc lập.

*Các khoản phải thu của Ngân sách được điều chỉnh cho đúng với số dư chi tiết cho từng loại thuế, không bù trừ giữa các loại thuế.*

*Các khoản cầm cố, ký cược, ký quỹ ngắn hạn* được xác định trên cơ sở biên bản xác nhận hoặc các bằng chứng thay thế, phù hợp với số liệu trên Báo cáo tài chính, sổ sách kế toán tại thời điểm.

#### 2.2.3.10. Đối với khoản nợ, vay ngắn hạn và dài hạn

Đối với *khoản phải trả người bán, người mua trả tiền trước, các khoản phải trả, phải nộp khác* được xác định theo sổ sách kế toán và Báo cáo tài chính tại thời điểm đã được xác nhận của cơ quan kiểm toán độc lập.

Đối với *Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước* được kiểm tra đối chiếu với sổ sách kế toán và Báo cáo tài chính tại thời điểm .

Đối với *khoản vay ngắn hạn và vay dài hạn* được xác định trên cơ sở Biên bản xác nhận tại thời điểm, các khế ước, hợp đồng vay, phù hợp với số liệu sổ sách kế toán và Báo cáo tài chính tại thời điểm.

Đối với *chi phí phải trả ngắn hạn* tại thời điểm là khoản trích trước chi phí sửa chữa : chấp nhận số dư tương đương với dự toán chi phí sửa chữa. Phần còn lại hoàn nhập và ghi tăng vốn Nhà nước tại thời điểm.

Đối với *chi phí phải trả dài hạn* tại thời điểm là số dư Quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm : không tính vào giá trị phần vốn Nhà nước tại thời điểm XDGTĐN do dùng để thanh toán trợ cấp cho lao động dôi dư. Số dư được xác định theo số liệu sổ sách và Báo cáo tài chính tại thời điểm. Đến thời điểm chính thức chuyển đổi sở hữu, nếu còn thì hoàn nhập vào kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh.

#### 2.2.3.11. Đối với các khoản dự phòng và các quỹ

Nguồn Quỹ khen thưởng, Quỹ phúc lợi được xác định bằng: Số dư của quỹ (không bao gồm nguồn đã cấu thành tài sản phúc lợi) cộng (+) với giá trị tài sản thực tế của tài sản đang sử dụng cho sản xuất kinh doanh được đầu tư bằng nguồn Quỹ khen thưởng, Quỹ phúc lợi.

#### 2.2.3.12. Đối với các khoản đầu tư dài hạn

Giá trị vốn đầu tư dài hạn của doanh nghiệp tại các doanh nghiệp khác được xác định theo quy định tại Điều 32 Nghị định số 109/2007/NĐ-CP.

- Đối với cổ phần của các doanh nghiệp đã niêm yết trên thị trường chứng khoán thì được xác định theo giá cổ phiếu giao dịch trên thị trường chứng khoán tại thời điểm thực hiện xác định giá trị doanh nghiệp.

- Đối với cổ phần của doanh nghiệp chưa niêm yết thì căn cứ vào kết quả xác định của cơ quan tư vấn, Ban chỉ đạo cổ phần hoá xem xét trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt giá trị doanh nghiệp quyết định.

#### 2.2.4. Những tồn tại hạn chế

2.2.4.1. Phương pháp thẩm định còn bó hẹp trong phương pháp tài sản

2.2.4.2. Phạm vi hoạt động của Công ty còn quá hẹp, chỉ mới thực hiện được một số hợp đồng trên địa bàn Thành phố và các DN địa phương

2.2.4.3. Thời gian thực hiện còn chậm so với quy định

2.2.4.4. Chưa áp dụng được các phương pháp tiên tiến trong thẩm định tài sản vô hình, giá trị thương hiệu

2.2.4.5. Khách hàng thẩm định GTDN chưa được mở rộng ( chủ yếu chỉ tập trung ở các DNNN cổ phần hóa); khách hàng thẩm định với mục đích khác còn quá ít

#### 2.2.5. Nguyên nhân

Những hạn chế tồn tại nêu trên một phần do sự chủ quan của Công ty nhưng một phần cũng do những nhân tố khách quan tác động. Nguyên nhân tác động trực tiếp đến tình trạng này rất nhiều, nhưng tập trung chủ yếu ở những nguyên nhân cơ bản sau đây:

2.2.5.1. Hành lang pháp lý về thẩm định GTDN chưa được hoàn thiện

2.2.5.2. Quy mô của Công ty còn quá nhỏ, công tác quảng bá tiếp thị còn yếu, hệ thống dữ liệu thông tin còn quá sơ sài, chưa xây dựng được ngân hàng dữ liệu về giá

2.2.5.3. Trình độ nghiệp vụ của CBCNV còn hạn chế, công tác tuyển dụng đào tạo chưa được chú trọng

2.2.5.4. Quá trình thẩm định kết quả của các cơ quan chức năng còn kéo dài

2.2.5.5. Các khách hàng được thẩm định phần lớn muốn kéo dài quá trình cổ phần hóa nên thiếu hợp tác

2.2.5.6. Một số nguyên nhân khác

### KẾT LUẬN CHƯƠNG II

Những tồn tại hạn chế của Công ty cũng là tình trạng chung của hầu hết các DN có chức năng này ở Việt Nam. Nguyên nhân sâu xa của những hạn chế còn là trách nhiệm của các cơ quan Nhà nước, của cơ chế chính sách và cũng chính là những bài học kinh nghiệm mà Việt Nam còn phải học tập nhiều trên con đường hội nhập kinh tế quốc tế.

Do số lượng Thẩm định viên về giá ở Việt Nam quá ít so với nhu cầu và những người có nghiệp vụ thẩm định GTDN lại càng ít nên hiện nay Bộ Tài chính cho phép các Công ty kiểm toán, Công ty chứng khoán được phép cung cấp dịch vụ thẩm định GTDN. Chính điều này đã ảnh hưởng rất lớn đến việc thực hiện các tiêu chuẩn thẩm định giá.

Hoạt động thẩm định GTDN là một phần của hoạt động thẩm định giá. Hạn chế của hoạt động này cũng chính là những hạn chế trong công tác quản lý nhà nước về hoạt động thẩm định giá. Tìm ra giải pháp hoàn thiện công tác thẩm định GTDN trước hết phải tìm ra những giải pháp chung nhất để hoàn thiện hoạt động thẩm định giá ở Việt Nam.

### CHƯƠNG III

## GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN CÔNG TÁC THẨM ĐỊNH GTDN TẠI CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ VÀ DỊCH VỤ TÀI CHÍNH ĐÀ NẴNG

**3.1. Sự cần thiết khách quan phải hoàn thiện công tác thẩm định giá và thẩm định GTDN tại các Công ty có chức năng thẩm định giá**

*3.1.1. Xuất phát từ yêu cầu đổi mới cơ chế quản lý giá*

*3.1.2. Xuất phát từ yêu cầu phải khắc phục những bất cập*

*hiện tại để phát triển nghề thẩm định giá*

*3.1.3. Xuất phát từ yêu cầu Hội nhập kinh tế quốc tế*

*3.1.4. Nhu cầu thẩm định giá trị doanh nghiệp đang ngày càng gia tăng về số lượng cũng như chất lượng*

**3.2. Một số định hướng trong công tác thẩm định giá và thẩm định GTDN hiện nay**

Trong bản dự thảo nghị định sửa đổi Nghị định 109, những vấn đề liên quan đến công tác thẩm định GTDN đang được quan tâm gồm:

*- Về xử lý tài chính ở thời điểm DN chính thức chuyển thành công ty cổ phần*

*- Về xác định và công bố giá trị DN*

*- Về xác định giá trị đất trong giá trị DN CPH*

*- Về xử lý các vấn đề phát sinh khi thanh tra, kiểm tra,...*

**3.3. Kiến nghị, đề xuất và một số giải pháp**

**3.3.1. Những kiến nghị đối với Nhà nước**

Xuất phát từ thực trạng công tác thẩm định GTDN tại Công ty TNHH Thẩm định giá và dịch vụ tài chính Đà Nẵng cũng như ngành thẩm định giá Việt Nam, sau khi nghiên cứu các lý thuyết có liên quan và tiêu chuẩn thẩm định giá quốc tế, tôi xin mạnh dạn đề xuất một số kiến nghị liên quan đến ngành như sau:

*3.3.1.1. Phải quan tâm hơn nữa đến việc tạo hành lang pháp lý cho hoạt động thẩm định giá*

*3.3.1.2. Đẩy mạnh công tác đào tạo thẩm định giá, bồi dưỡng kiến thức nghiệp vụ cho các thẩm định viên về giá; phát triển đội ngũ thẩm định viên về giá; phát triển các doanh nghiệp thẩm định giá*

*3.3.1.3. Mở rộng mục đích thẩm định GTDN sang lĩnh vực phục vụ báo cáo tài chính*

*3.3.1.4. Hướng dẫn nhất quán các phương pháp thẩm định GTDN*

*3.3.1.5. Tăng cường hợp tác quốc tế trong lĩnh vực thẩm định giá*

*3.3.1.6. Nâng cao vai trò của Hội thẩm định giá Việt Nam*

*3.3.1.7. Tăng cường cơ sở vật chất, hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu phục vụ hoạt động thẩm định giá*

**3.3.2. Những đề xuất đối với Thành phố**

- Ủy ban nhân dân Thành phố chỉ đạo cơ quan tài chính tại địa phương thẩm định (khi cần thiết), kiểm tra, giám sát báo cáo kết quả thẩm định giá của các cơ quan tư vấn thực hiện thẩm định giá và thường xuyên công bố chất lượng thẩm định giá của các doanh nghiệp cho các chủ thể kinh tế có liên quan được biết.

- Sở Tài chính tăng cường vai trò, chức năng nhiệm vụ cho Phòng giá .

- Tổ chức hướng dẫn, tăng cường kiểm tra và xử lý vi phạm trong việc thực hiện các quy định về hoạt động thẩm định giá tại các doanh nghiệp thẩm định giá trên địa bàn; xử lý vi phạm và giám sát hoạt động thẩm định giá của các thẩm định viên, các doanh nghiệp có chức năng thẩm định giá đang hoạt động trên địa bàn.

- Định kỳ theo kế hoạch và đột xuất kiểm tra hoạt động của các doanh nghiệp.

- Phối hợp tác động và tạo điều kiện để các trường Đại học ở Khu vực Miền Trung mở thêm chuyên ngành thẩm định giá. Đây là chuyên ngành nổi dãi của kế toán và phân tích tài chính.

### 3.3.3. Những giải pháp về phía Công ty

3.3.3.1. Chú trọng công tác tuyển dụng đào tạo, nâng cao trình độ nghiệp vụ của CBCNV, có chính sách khuyến khích vật chất và khoản đãi người tài

3.3.3.2. Mở rộng quy mô và địa bàn hoạt động, tăng cường công tác quảng bá tiếp thị, xây dựng hệ thống ngân hàng dữ liệu về giá

3.3.3.3. Hoàn thiện quy trình kỹ thuật nghiệp vụ thẩm định giá và thẩm định GTDN

Các kỹ thuật nghiệp vụ hiện nay Công ty đã bám sát các quy định hiện hành về thẩm định GTDN và các tiêu chuẩn thẩm định giá. Tuy nhiên, Công ty cần hoàn thiện quy trình thẩm định và áp dụng nhất quán các phương pháp thẩm định giá. Đặc biệt là trong thẩm định giá nhà cửa, vật kiến trúc.

Hiện nay khi thẩm định GTDN, Công ty vẫn áp dụng 2 cách tính toán trong thẩm định giá trị nhà cửa, vật kiến trúc. Đó là phương pháp tính theo giá đền bù và phương pháp lập dự toán. Trong đó cách áp dụng vào đơn giá đền bù là không phù hợp với những doanh nghiệp đang hoạt động. Thông thường với mức giá này doanh nghiệp không thể đầu tư được các tài sản tương tự.

Vì vậy, nếu không đủ cơ sở thẩm định theo phương pháp dự toán, Công ty nên đề xuất áp dụng các hệ số điều chỉnh thông qua thống kê kinh nghiệm và áp dụng suất vốn đầu tư.

Sau đây là hai phương pháp có thể áp dụng:

**Phương pháp 1:** Có thể căn cứ vào thông tin chính thức của: Văn phòng DAR ARCHITECTURE (Hà Nội). Chí phí xây dựng nhà hoàn thiện so với xây thô thông thường hệ số thống kê kinh nghiệm theo bảng sau:

Thành phần công việc	T.bình	Khá	Cao cấp
Giá xây thô Nhà phố (1.000 đ/m <sup>2</sup> )	1.900,00	2.200,00	2.600,00
Giá xây hoàn thiện Nhà phố (1.000 đ/m <sup>2</sup> )	3.200,00	3.700,00	4.000,00
Hệ số	1,68	1,68	1,53

Như vậy khi tiến hành xác định giá trị nhà cửa, vật kiến trúc nếu không có đủ hồ sơ có thể sử dụng hệ số điều chỉnh từ 1,5 đến 1,7 lần so với đơn giá nhà xây thô thu thập được qua thị trường hoặc sử dụng đơn giá đền bù có điều chỉnh.

**Phương pháp 2:** Căn cứ kích thước xây dựng và hiện trạng, áp dụng Suất vốn đầu tư tại Quyết định số 411/QĐ-BXD ngày 31/3/2010 của Bộ Xây dựng để tính toán đề xuất giá trị. Đồng thời sử dụng chỉ số giá xây dựng được Bộ Xây dựng công bố hàng quý để điều chỉnh theo giá thị trường.

3.3.3.4. Ứng dụng các mô hình định giá thương hiệu, định giá tài sản vô hình trong thẩm định GTDN

Các mô hình thẩm định giá trị thương hiệu cần quan tâm nghiên cứu là: phương pháp định giá thương hiệu của Giáo sư Damodaran; 5 bước xác định giá thương hiệu của Tổ chức Interbrand và nghiên cứu tổng hợp 20 bước cụ thể trong việc xác định giá trị tài sản vô hình theo quy định của chuẩn mực quốc tế.

Những mô hình này rất mới và việc ứng dụng vào Việt Nam đòi hỏi phải có sự nghiên cứu, vận dụng phù hợp. Công ty phải có hướng đầu tư nghiên cứu để áp dụng khi Chính Phủ và Bộ Tài chính ban hành các Tiêu chuẩn về thẩm định giá Tài sản vô hình, tài sản trí tuệ, thương hiệu,...

3.3.3.5. Đề xuất hữu ích các giải pháp thẩm định GTDN phục vụ mục đích lập báo cáo tài chính, hướng tới đánh giá mức độ tín nhiệm

Kế toán Việt nam phải nghiên cứu áp dụng mô hình giá trị hợp lý trong công tác kế toán một cách có hiệu quả nhất. Công cụ pháp lý cần phải chuẩn bị là luôn hoàn thiện chuẩn mực kế toán, bộ tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam và các chuẩn mực kiểm toán. Đó chính là cơ hội vàng cho các doanh nghiệp thẩm định giá. Lúc đó hoạt động của các DN này trở thành Công ty đánh giá mức độ tín nhiệm của các DN, phối hợp với Ngân hàng và các tổ chức tín dụng để đánh giá xếp hạng tín dụng.

Đồng thời, Công ty cần phát huy vai trò thẩm định thông tin doanh nghiệp phục vụ cho các cơ quan chức năng trong quản lý vĩ mô, trong xếp hạng các Công ty Nhà nước và hỗ trợ cơ quan thuế trong các trường hợp cần xác định đúng giá trị thị trường nhằm thực hiện các nghĩa vụ thuế với Nhà nước.

### **KẾT LUẬN CHƯƠNG III**

Xuất phát từ những hạn chế trong công tác thẩm định GTDN ở Công ty và phân tích nguyên nhân chúng ta nhận thấy để giải quyết vấn đề này không thể xem xét ở phạm vi mỗi doanh nghiệp. Muốn làm được điều đó phải có những giải pháp tổng hợp từ các cơ quan Ban ngành, từ Trung ương đến địa phương và đến từng doanh nghiệp.

Thẩm định giá và thẩm định GTDN đều là nghề mới ở Việt Nam cũng như trên thế giới. Có rất nhiều công trình nghiên cứu cũng như sự bàn cãi về cách xác định giá trị tài sản vô hình của doanh nghiệp. Những giải pháp của luận văn cũng chỉ mang tính kế thừa, ghi nhận từ nhiều công trình nghiên cứu và từ các nguồn tài liệu khác nhau. Trên cơ sở đó có đề xuất giải pháp cụ thể nhằm định hướng hoạt động thẩm định GTDN tại Công ty.

Như vậy các giải pháp trong thẩm định GTDN thật phong phú nhưng mức độ áp dụng như thế nào cho phù hợp với điều kiện và nhu cầu của mỗi quốc gia là quan trọng. Những giải pháp thực hiện ở Công ty phụ thuộc rất nhiều vào chính sách tài chính của Nhà nước. Vì vậy trong phạm vi doanh nghiệp, đề tài cũng xin mạnh dạn đề xuất những vấn đề thuộc thẩm quyền của các cơ quan chức năng.

### **KẾT LUẬN**

Trên cơ sở vận dụng các kiến thức đã học và kinh nghiệm 5 năm làm công tác thẩm định giá, tôi nhận thấy nghề này ở Việt Nam còn nhiều khoảng cách so với quốc tế và khu vực.

Việc đánh giá đúng giá trị của một doanh nghiệp giúp cho nhiều đối tượng ban hành quyết định phù hợp.

Để làm được điều đó đòi hỏi phải có một cách nhìn toàn diện và tổng quát. Học viên cao học kinh tế muốn áp dụng được tốt những kiến thức trong nhà trường phải không ngừng cực học tập, nâng cao trình độ về mọi mặt, trang bị cho mình những kiến thức về quản lý kinh tế, về chính trị xã hội,... cùng với những kiến thức chuyên môn nghiệp vụ chuyên ngành.

Trong khuôn khổ thời gian có hạn, vừa phải học tập vừa tham gia công tác, với vốn kiến thức tích lũy còn hạn hẹp nên nội dung luận văn cũng mới nêu được những nét cơ bản về hiện trạng công tác thẩm định GTDN và đề ra một số giải pháp tạm thời. Những vấn đề đã nêu trong luận văn chỉ là một khía cạnh nhỏ từ góc nhìn chưa được đầy đủ chắc chắn sẽ không tránh khỏi những thiếu sót và phiến diện.

Hiện nay còn rất nhiều ý kiến khác nhau khi đánh giá kết quả thẩm định giá, nhiều tài liệu quốc tế cũng chưa có sự thống nhất. Vì vậy đề tài này có thể nghiên cứu sâu hơn về lý thuyết cũng như thực tiễn để ứng dụng có hiệu quả hơn. Đặc biệt là kết hợp giữa chuyên ngành thẩm định giá với chuyên ngành kế toán. Với phạm vi luận văn thạc sĩ không cho phép nghiên cứu sâu hơn về đề tài này.

Hướng phát triển của Luận văn là phải đầu tư thêm thời gian nghiên cứu các tài liệu thẩm định giá bằng Tiếng Anh, đề xuất giải pháp ứng dụng các mô hình định giá thương hiệu và ban hành các tiêu chuẩn cũng như hướng dẫn cho công tác thẩm định GTDN ngày càng phát triển, phục vụ cho các nhu cầu của nền kinh tế./.