

ĐỀ CƯƠNG CHI TIẾT HỌC PHẦN**1. Thông tin chung về học phần**

- Tên học phần: **Nguyên lý thẩm định giá (Principles of valuation)**
- Mã số học phần: **2022323**
- Số tín chỉ học phần: 3 tín chỉ
- Thuộc chương trình đào tạo của bậc, ngành: Đại học, TCNH
- Số tiết học phần:
 - Nghe giảng lý thuyết : 20 tiết
 - Làm bài tập trên lớp : 05 tiết
 - Thảo luận : 05 tiết
 - Tự học : 30 giờ
- Đơn vị phụ trách học phần: **Bộ môn TCNH / Khoa KTTC**

2. Học phần trước: Toán ứng dụng; Kinh tế lượng; Thống kê ứng dụng**3. Mục tiêu của học phần**

- Kiến thức: Tiếp cận với tiêu chuẩn quốc tế trong thẩm định giá tài sản. Hiểu và đánh giá được các yếu tố có tác động cơ bản lên giá tài sản. Nắm vững các tiêu chuẩn và phương pháp thẩm định giá
- Kỹ năng: Thành thạo kỹ thuật tính toán của các phương pháp thẩm định giá, và sử dụng được phần mềm xử lý dữ liệu phục vụ cho quá trình thẩm định giá
- Thái độ: Tham dự lớp đầy đủ; Hoàn thành đầy đủ các bài tập được giao, chuẩn bị bài trước khi đến lớp; Tích cực tham gia các hoạt động ở lớp. Có thái độ nghiêm túc và chăm chỉ trong học tập; Cố gắng áp dụng các kiến thức trong học tập vào thực tiễn

4. Chuẩn đầu ra

	Nội dung	Đáp ứng CDR CTĐT
Kiến thức	4.1.1. Nắm vững nguyên tắc kinh tế trong thẩm định giá tài sản	K1, K2, K3, K4
	4.1.2. Hiểu rõ phương pháp thẩm định giá tài sản	
Kỹ năng	4.2.1. Thực hành được phương pháp thẩm định giá phù hợp cho từng tình huống cụ thể	S1, S2, S3, S4

	4.2.2. Sử dụng được phần mềm xử lý dữ liệu phục vụ hiệu quả cho quá trình thẩm định giá	
Thái độ	4.3.1. Hiểu và thực hành nghề nghiệp theo đúng luật pháp	A1, A2, A3, A4
	4.3.2. Ứng xử phù hợp với môi trường giáo dục	

5. Mô tả tóm tắt nội dung học phần

Môn học cung cấp kiến thức cơ bản và chuyên sâu liên quan đến : Tiêu chuẩn hành nghề thẩm định giá. Các nguyên tắc kinh tế cơ bản cần tuân thủ trong thẩm định giá.

Và trình bày cách thức vận dụng các phương pháp hiện đại tiếp cận chuẩn mực quốc tế trong thẩm định giá, gồm :

- Phương pháp so sánh giá trực tiếp
- Phương pháp so sánh chỉ số giá bán và thu nhập
- Phương pháp chi phí tái tạo
- Phương pháp dòng tiền thu nhập ròng tương lai
- Phương pháp hồi quy dựa trên các nhân tố tác động đến giá tài sản
- Cách thức lập báo cáo thẩm định giá và phát hành chứng thư định giá

6. Nội dung và lịch trình giảng dạy

Buổi	Nội dung	Hoạt động của GV	Hoạt động của SV	Giáo trình chính	Tài liệu tham khảo	Ghi chú
1	BÀI 1: TỔNG QUAN THẨM ĐỊNH GIÁ 1.1. Tiêu chuẩn thẩm định giá 1.2. Các nguyên tắc kinh tế	-Thuyết giảng -Đặt câu hỏi -Hướng dẫn thảo luận, làm việc nhóm	-Nghe giảng -Trả lời câu hỏi -Thảo luận nhóm	[1] Chapt er 1	[3] Chapt er 1&2 &9; [4] Chapt er 1	
2	BÀI 1: TỔNG QUAN THẨM ĐỊNH GIÁ 1.3. Quy trình thẩm định giá 1.4. Bài tập tình huống	-Thuyết giảng -Đặt câu hỏi -Hướng dẫn thảo luận, làm việc nhóm	-Nghe giảng -Trả lời câu hỏi -Thảo luận nhóm	[1] Chapt er 1	[3] Chapt er 1&2 &9; [4] Chapt er 1	

3	<p>BÀI 2: THẨM ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN</p> <p>2.1. Yếu tố điều chỉnh khác biệt giá bất động sản so sánh</p> <p>2.2. Phương pháp so sánh</p> <p>2.2.1. So sánh giá bán trực tiếp</p>	<ul style="list-style-type: none"> -Thuyết giảng -Đặt câu hỏi -Hướng dẫn thảo luận, làm việc nhóm -Làm bài tập 	<ul style="list-style-type: none"> -Nghe giảng -Trả lời câu hỏi -Thảo luận nhóm -Làm bài tập 	[1] Chapt er 26	[2] Chapt er 5&6 &7& 8&9 &10 &11	
4	<p>BÀI 2. THẨM ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN</p> <p>2.2.2. Phương pháp so sánh kết hợp giá bán và giá cho thuê</p>	<ul style="list-style-type: none"> -Thuyết giảng -Đặt câu hỏi -Hướng dẫn thảo luận, làm việc nhóm -Làm bài tập 	<ul style="list-style-type: none"> -Nghe giảng -Trả lời câu hỏi -Thảo luận nhóm -Làm bài tập 	[1] Chapt er 26	[2] Chapt er 5&6 &7& 8&9 &10 &11	
5	<p>BÀI 2. THẨM ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN</p> <p>2.3. Phương pháp chi phí</p> <p>2.3.1.Ước tính giá trị xây dựng mới</p>	<ul style="list-style-type: none"> -Thuyết giảng -Đặt câu hỏi -Hướng dẫn thảo luận, làm việc nhóm -Làm bài tập 	<ul style="list-style-type: none"> -Nghe giảng -Trả lời câu hỏi -Thảo luận nhóm -Làm bài tập 	[1] Chapt er 26	[2] Chapt er 5&6 &7& 8&9 &10 &11	
6	<p>BÀI 2. THẨM ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN</p> <p>2.3.2. Ước tính hao mòn của tài sản gắn liền đất</p> <p>2.3.3. Ước tính giá trị của tài sản gắn liền đất</p> <p>2.3.4. Ước tính giá trị quyền sử dụng đất theo kỹ thuật chiết trừ</p>	<ul style="list-style-type: none"> -Thuyết giảng -Đặt câu hỏi -Hướng dẫn thảo luận, làm việc 	<ul style="list-style-type: none"> -Nghe giảng -Trả lời câu hỏi -Thảo luận nhóm -Làm 	[1] Chapt er 26	[2] Chapt er 5&6 &7& 8&9 &10 &11	

		nhóm -Làm bài tập	bài tập			
7	BÀI 2. THẨM ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN 2.4. Phương pháp thu nhập	-Thuyết giảng -Đặt câu hỏi -Hướng dẫn thảo luận, làm việc nhóm -Làm bài tập	-Nghe giảng -Trả lời câu hỏi -Thảo luận nhóm -Làm bài tập	[1] Chapt er 26	[2] Chapt er 5&6 &7& 8&9 &10 &11	
8	BÀI 2. THẨM ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN 2.5. Phương pháp hồi quy 2.6. Bài tập tình huống	-Thuyết giảng -Đặt câu hỏi -Hướng dẫn thảo luận, làm việc nhóm -Làm bài tập	-Nghe giảng -Trả lời câu hỏi -Thảo luận nhóm -Làm bài tập	[1] Chapt er 26	[2] Chapt er 5&6 &7& 8&9 &10 &11	
9	BÀI 3: THẨM ĐỊNH GIÁ ĐỘNG SẢN 3.1. Phương pháp so sánh 3.2. Phương pháp thu nhập	-Thuyết giảng -Đặt câu hỏi -Hướng dẫn thảo luận, làm việc nhóm -Làm bài tập	-Nghe giảng -Trả lời câu hỏi -Thảo luận nhóm -Làm bài tập	[1] Chapt er 27	[2] Chapt er 5&7	
10	BÀI 3: THẨM ĐỊNH GIÁ ĐỘNG SẢN 3.3. Bài tập tình huống	-Thuyết giảng -Đặt câu hỏi -Hướng	-Nghe giảng -Trả lời câu hỏi -Thảo	[1] Chapt er 27	[2] Chapt er 5&7	

		dẫn thảo luận, làm việc nhóm -Làm bài tập	luận nhóm -Làm bài tập			
11	BÀI 4: THẨM ĐỊNH GIÁ TRỊ DOANH NGHIỆP 4.1. Phương pháp tài sản 4.2. Phương pháp thu nhập	-Thuyết giảng -Đặt câu hỏi -Hướng dẫn thảo luận, làm việc nhóm -Làm bài tập	-Nghe giảng -Trả lời câu hỏi -Thảo luận nhóm -Làm bài tập	[1] Chapter 21&22&23&24	[2] Chapter 12	
12	BÀI 4: THẨM ĐỊNH GIÁ TRỊ DOANH NGHIỆP 4.3. Bài tập tình huống	-Thuyết giảng -Đặt câu hỏi -Hướng dẫn thảo luận, làm việc nhóm -Làm bài tập	-Nghe giảng -Trả lời câu hỏi -Thảo luận nhóm -Làm bài tập	[1] Chapter 21&22&23&24	[2] Chapter 12	
13	BÀI 5. LẬP BÁO CÁO 5.1. Báo cáo thẩm định giá	-Thuyết giảng -Đặt câu hỏi -Hướng dẫn thảo luận, làm việc nhóm -Làm bài tập	-Nghe giảng -Trả lời câu hỏi -Thảo luận nhóm -Làm bài tập		[3] Chapter 9	
14	BÀI 5. LẬP BÁO CÁO 5.2. Chứng thư thẩm định giá 5.3. Bài tập tình huống	-Thuyết giảng	-Nghe giảng		[3] Chapter	

		-Đặt câu hỏi -Hướng dẫn thảo luận, làm việc nhóm -Làm bài tập	-Trả lời câu hỏi -Thảo luận nhóm -Làm bài tập		er 9	
15	ÔN TẬP	-Bài tập ứng dụng -Ôn bài	-Làm bài tập			

7. Nhiệm vụ của sinh viên

- Tham dự tối thiểu 80% số tiết học lý thuyết.
- Thực hiện đầy đủ các bài tập nhóm/ bài tập và được đánh giá kết quả thực hiện.
- Tham dự kiểm tra giữa học kỳ.
- Tham dự thi kết thúc học phần.
- Chủ động tổ chức thực hiện giờ tự học.

8. Đánh giá kết quả học tập của sinh viên

8.1. Cách đánh giá

TT	Điểm thành phần	Quy định	Trọng số	Mục tiêu
I	Điểm quá trình học		40%	
1	Điểm chuyên cần	Tính trên số tiết học	10%	4.3
2	Điểm bài tập, phát biểu	Trả lời câu hỏi và làm bài tập	40%	4.1
3	Điểm thi giữa kì	Thi tự luận hoặc trắc nghiệm	50%	4.1; 4.2
II	Điểm thi cuối kì	Thi tự luận hoặc trắc nghiệm	60%	4.1; 4.2

8.2. Cách tính điểm

- Điểm đánh giá thành phần và điểm thi kết thúc học phần được chấm theo thang điểm 10 (Từ 0 đến 10), làm tròn đến 0,5.
- Điểm học phần là tổng điểm của tất cả các điểm đánh giá thành phần của học phần nhân với trọng số tương ứng. Điểm học phần theo thang điểm 10 làm tròn đến một chữ số thập phân.

9. Tài liệu học tập

9.1. Giáo trình chính

[1] Aswath Damodaran, 2002, Investment Valuation: Tools and Techniques for Determining the value of any asset, 2e, Wiley

9.2. Tài liệu tham khảo

[2] Peter Wyatt, 2013, Property Valuation, Wiley

[3] Michael Blackledge, 2009, Introducing property valuation, Routledge

[4] Eric F Shapiro & David Mackmin, Gary Sams, 2013, Modern methods of valuation, Routledge

10. Hướng dẫn sinh viên tự học

Buổi	Nội dung	Lý thuyết (tiết)	Thực hành (tiết)	Nhiệm vụ của sinh viên
1	BÀI 1: TỔNG QUAN THẨM ĐỊNH GIÁ 1.1. Tiêu chuẩn thẩm định giá 1.2. Các nguyên tắc kinh tế	2		- Nghiên cứu trước : + [1] Chapter 1 + [3] Chapter 1&2&9 + [4] Chapter 1 - Tra cứu internet thông tin có liên quan
2	BÀI 1: TỔNG QUAN THẨM ĐỊNH GIÁ 1.3. Quy trình thẩm định giá 1.4. Bài tập tình huống	2		- Nghiên cứu trước : + [1] Chapter 1 + [3] Chapter 1&2&9 + [4] Chapter 1 - Tra cứu internet thông tin có liên quan - Ôn lại nội dung đã học buổi trước
3	BÀI 2: THẨM ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN 2.1. Yếu tố điều chỉnh khác biệt giá bất động sản so sánh 2.2. Phương pháp so sánh 2.2.1. So sánh giá bán trực tiếp	2		- Nghiên cứu trước : + [1] Chapter 26 + [2] Chapter 5&6&7&8&9&10&11 - Tra cứu internet thông tin có liên quan - Ôn lại nội dung đã học buổi trước
4	BÀI 2. THẨM ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN 2.2.2. Phương pháp so sánh kết hợp giá bán và giá cho thuê	2		- Nghiên cứu trước : + [1] Chapter 26 + [2] Chapter 5&6&7&8&9&10&11 - Tra cứu internet thông tin có liên quan - Ôn lại nội dung đã học buổi trước
5	BÀI 2. THẨM ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN	2		- Nghiên cứu trước : + [1] Chapter 26 + [2] Chapter 5&6&7&8&9&10&11

	2.3. Phương pháp chi phí 2.3.1. Ước tính giá trị xây dựng mới			- Tra cứu internet thông tin có liên quan - Ôn lại nội dung đã học buổi trước
6	BÀI 2. THẨM ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN 2.3.2. Ước tính hao mòn của tài sản gắn liền đất 2.3.3. Ước tính giá trị của tài sản gắn liền đất 2.3.4. Ước tính giá trị quyền sử dụng đất theo kỹ thuật chiết trừ	2		- Nghiên cứu trước : + [1] Chapter 26 + [2] Chapter 5&6&7&8&9&10&11 - Tra cứu internet thông tin có liên quan - Ôn lại nội dung đã học buổi trước
7	BÀI 2. THẨM ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN 2.4. Phương pháp thu nhập	2		- Nghiên cứu trước : + [1] Chapter 26 + [2] Chapter 5&6&7&8&9&10&11 - Tra cứu internet thông tin có liên quan - Ôn lại nội dung đã học buổi trước
8	BÀI 2. THẨM ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN 2.5. Phương pháp hồi quy 2.6. Bài tập tình huống	2		- Nghiên cứu trước : + [1] Chapter 26 + [2] Chapter 5&6&7&8&9&10&11 - Tra cứu internet thông tin có liên quan - Ôn lại nội dung đã học buổi trước
9	BÀI 3: THẨM ĐỊNH GIÁ ĐỘNG SẢN 3.1. Phương pháp so sánh 3.2. Phương pháp thu nhập	2		- Nghiên cứu trước : + [1] Chapter 27 + [2] Chapter 5&7 - Tra cứu internet thông tin có liên quan - Ôn lại nội dung đã học buổi trước
10	BÀI 3: THẨM ĐỊNH GIÁ ĐỘNG SẢN 3.3. Bài tập tình huống	2		- Nghiên cứu trước : + [1] Chapter 27 + [2] Chapter 5&7 - Tra cứu internet thông tin có liên quan - Ôn lại nội dung đã học buổi trước
11	BÀI 4: THẨM ĐỊNH GIÁ TRỊ DOANH NGHIỆP 4.1. Phương pháp tài sản	2		- Nghiên cứu trước : + [1] Chapter 21&22&23&24 + [2] Chapter 12 - Tra cứu internet thông tin có liên

	4.2. Phương pháp thu nhập			quan - Ôn lại nội dung đã học buổi trước
12	BÀI 4: THẨM ĐỊNH GIÁ TRỊ DOANH NGHIỆP 4.3. Bài tập tình huống	2		- Nghiên cứu trước : + [1] Chapter 21&22&23&24 + [2] Chapter 12 - Tra cứu internet thông tin có liên quan - Ôn lại nội dung đã học buổi trước
13	BÀI 5. LẬP BÁO CÁO 5.1. Báo cáo thẩm định giá	2		- Nghiên cứu trước : + [3] Chapter 9 - Tra cứu internet thông tin có liên quan - Ôn lại nội dung đã học buổi trước
14	BÀI 5. LẬP BÁO CÁO 5.2. Chứng thư thẩm định giá 5.3. Bài tập tình huống	2		- Nghiên cứu trước : + [3] Chapter 9 - Tra cứu internet thông tin có liên quan - Ôn lại nội dung đã học buổi trước
15	ÔN TẬP	2		Ôn lại nội dung của học phần

Ngày 15 tháng 8 năm 2015

Trưởng khoa
(Ký và ghi rõ họ tên)

Ngày 15 tháng 8 năm 2015

Trưởng Bộ môn
(Ký và ghi rõ họ tên)

Ngày 15 tháng 8 năm 2015

Người biên soạn
(Ký và ghi rõ họ tên)

Ngày 15 tháng 8 năm 2015

Ban giám hiệu