

## ĐỀ CƯƠNG CHI TIẾT HỌC PHẦN

### 1. Thông tin chung của học phần

<b>1.1. Mã học phần:</b> 2022322	<b>1.2. Tên học phần:</b> <b>Nguyên lý thẩm định giá</b>
<b>1.3. Ngôn ngữ giảng dạy:</b> Tiếng Việt	<b>1.4. Tên tiếng Anh:</b> <b>Principles of valuation</b>
<b>1.5. Số tín chỉ:</b>	<b>02</b>
<b>1.6. Phân bố thời gian:</b>	
- Lý thuyết:	25 tiết
- Bài tập và Thảo luận nhóm:	05 tiết
- Thực hành	
- Tự học:	60 giờ
<b>1.7. Các giảng viên phụ trách học phần (dự kiến):</b>	
- Giảng viên phụ trách chính:	TS. Nguyễn Thị Xuân Lan
- Danh sách giảng viên cùng giảng dạy:	ThS. Bùi Quốc Khánh ThS. Nguyễn Thị Ngọc Vân
<b>1.8. Điều kiện tham gia học phần:</b>	
- Học phần tiên quyết:	Tài chính công ty
- Học phần học trước:	Mô hình tài chính
<b>1.9. Đơn vị phụ trách học phần:</b>	Bộ môn Tài chính – Ngân hàng/ Khoa Kinh tế - Tài chính
<b>1.10. Ngành đào tạo:</b>	Tài chính – Ngân hàng

### 2. Mục tiêu học phần

#### 2.1. Mục tiêu chung

Cung cấp cho sinh viên kiến thức cơ bản về thẩm định giá; Giúp sinh viên hiểu được những nguyên tắc chung của thẩm định giá trên thế giới và tại Việt Nam; Giúp sinh viên có thêm cơ hội nghề nghiệp trong tương lai.

#### 2.2. Mục tiêu cụ thể

Sau khi hoàn tất học phần, sinh viên có khả năng:

##### 2.2.1. Về kiến thức:

- Giải thích được chức năng của hoạt động thẩm định giá và nghề thẩm định giá tại Việt Nam và trên thế giới;
- Diễn giải được những khái niệm liên quan đến hoạt động thẩm định giá ( tài sản, quyền tài sản, định giá, thẩm định giá, giá trị thị trường, giá trị phi thị trường...);
- Giải thích được những nguyên tắc thẩm định giá cơ bản.

##### 2.2.2. Về kỹ năng:

- Chọn lọc và phân tích các dữ liệu cần thiết cho việc thẩm định;

- Vận dụng thành thạo các phương pháp thẩm định giá cơ bản (phương pháp chi phí, phương pháp so sánh giá bán trực tiếp, phương pháp vốn hóa dòng thu nhập, phương pháp dòng tiền chiết khấu, phương pháp thặng dư...)

### 2.2.3. Năng lực tự chủ và trách nhiệm

- Bảo vệ được quan điểm cá nhân trong việc đánh giá và lựa chọn phương pháp thẩm định giá;
- Độc lập tiến hành một quy trình thẩm định giá phù hợp với tình huống thực tế.

## 3. Chuẩn đầu ra của học phần (HP)

**Bảng 3.1. Chuẩn đầu ra (CĐR) của học phần**

Sau khi học xong học phần, sinh viên có khả năng:

Ký hiệu CĐR HP	Nội dung CĐR HP (CLO)
CLO1	Trình bày được vai trò, chức năng của hoạt động thẩm định giá
CLO2	Giải thích được những nguyên tắc thẩm định giá cơ bản
CLO3	Chọn lọc, phân tích dữ liệu phục vụ cho thẩm định giá
CLO4	Phân tích tình huống thực tế về định giá BĐS/ động sản
CLO5	Phân tích tình huống thực tế về định giá doanh nghiệp
CLO6	Ra quyết định lựa chọn phương pháp TĐG phù hợp tình huống thực tế

## 4. Mối liên hệ giữa CĐR HP (CLO) với CĐR CTĐT (PLO)

Mức độ đóng góp của CLO vào PLO được xác định cụ thể:

*L (Low) – CLO có đóng góp ít vào PLO*

*M (Medium) – CLO có đóng góp vừa vào PLO*

*H (High) – CLO có đóng góp nhiều vào PLO*

*Chú thích: H - Cao, M - Vừa, L - Thấp - phụ thuộc vào mức hỗ trợ của CLO đối với PLO ở mức bắt đầu (L) hoặc mức nâng cao hơn mức bắt đầu, có nhiều cơ hội được thực hành, thí nghiệm, thực tế, ... (mức M) hay mức thuần thục (H)*

**Bảng 4.1. Mối liên hệ của CĐR HP (CLO) đến CĐR của CTĐT (PLO)**

	PLO1	PLO2	PLO3	PLO4	PLO5	PLO6	PLO7	PLO8	PLO9	PLO10	PLO11
CLO1	L	H	L								
CLO2	M	M	L					M			M
CLO3		H	L	L	L		L		L	M	M
CLO4	M	H	L			L	M	M	L	M	M
CLO5	M	H	L			L	M	M	L	M	M
CLO6		H			M		M				
Tổng hợp HP	<b>M</b>	<b>H</b>	<b>L</b>	<b>L</b>	<b>L</b>	<b>L</b>	<b>M</b>	<b>M</b>	<b>L</b>	<b>M</b>	<b>M</b>

## 5. Đánh giá HP

### a. Phương pháp, hình thức kiểm tra - đánh giá của HP

**Bảng 5.1. Phương pháp, hình thức kiểm tra - đánh giá kết quả học tập của SV ở HP**

Đánh giá	Trọng số	Hình thức đánh giá	Nội dung	Trọng số con	Phương pháp đánh giá	Liên quan đến CDR	HD PP đánh giá
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
(1) Điểm quá trình	40%	Chuyên cần	Tham gia $\geq$ 80% số buổi	20%		CLO1 CLO2 CLO3 CLO4 CLO5 CLO6	- Điểm danh
		Kiểm tra giữa kỳ (Tuần 10)	Kiến thức về	60%	Bài kiểm tra giữa kỳ	CLO2	Bài kiểm tra trắc nghiệm
		Kiểm tra thường xuyên	Kiến thức đã học ở các buổi học trước/ngay trong buổi học	20%	Đánh giá hoạt động trên lớp	CLO3 CLO4 CLO5 CLO6	- Kiểm tra miệng - Hỏi đáp nhanh - SV phát ý tưởng
(2) Điểm cuối kỳ	60%	Thi cuối kỳ			Bài thi kết thúc HP	CLO2 CLO3 CLO4	Đánh giá qua bài thi gồm 2 phần: Trắc nghiệm và tự luận

### b. Chính sách đối với HP

- Điểm Chuyên cần được tính như sau:

Sinh viên tham gia  $\geq$  12 buổi học : 10 điểm;  
 10-11 buổi học : 9 điểm;  
 08-09 buổi học : 8 điểm;  
 06-07 buổi học : 7 điểm;  
 04-05 buổi học : 5 điểm;  
 $\leq$  04 buổi học : 0 điểm;

- Điểm Kiểm tra thường xuyên là điểm khuyến khích sinh viên học tập chủ động, sáng tạo trong suốt quá trình học; được cho dưới hình thức điểm cộng hoặc trừ, và được cộng dồn trong cả quá trình học;
- Điểm cuối cùng của Kiểm tra thường xuyên là từ 0 đến 10 (không có điểm âm);
- Sinh viên đạt điểm Kiểm tra thường xuyên  $>$  10 sẽ được cộng phần dư vào điểm kiểm tra giữa kỳ.
- Bài thi kết thúc HP sẽ dùng để đánh giá mức độ kiến thức đối với HP như sau:
  - + Điểm 4,0-5,4: SV đáp ứng yêu cầu đánh giá ở mức độ nhớ được các nội dung lý thuyết.
  - + Điểm 5,5-6,9: SV thể hiện được khả năng sử dụng các nội dung lý thuyết khi đưa ra các kết luận trong bài thi.
  - + Điểm 7,0-8,4: SV thể hiện được khả năng lập luận logic, mạch lạc, kết cấu hợp lý được khi đưa ra các kết luận trong bài thi.
  - + Điểm 8,5-10: SV thể hiện được suy duy sáng tạo, tư duy tổng hợp cao trong bài thi; vận dụng được các thông tin và lập luận xác đáng/thuyết phục cao khi đưa ra các kết luận.

## 6. Kế hoạch và nội dung giảng dạy HP

**Bảng 6.1. Kế hoạch và nội dung giảng dạy của HP**

Tuần	Nội dung	Số tiết	CDR của bài học	Liên quan đến CDR	PP giảng dạy đạt CDR	Hoạt động học của SV(*)	Tên bài đánh giá (ở cột 3 bảng 5.1)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
1	<b>Chương 1: Tổng quan về thẩm định giá</b> 1.1. Khái niệm, vai trò, đối tượng thẩm định giá 1.2. Các dạng thẩm định giá cơ bản 1.3. Nghề thẩm định giá	2	1.1. Trình bày được ý nghĩa, mục đích thẩm định giá 1.2. Cho ví dụ về các dạng thẩm định giá cơ bản	CLO1	-Thuyết giảng kiểu tích cực  - Phát ý tưởng	-Nghe giảng  - Phát ý tưởng	

	1.4. Tiêu chuẩn thẩm định giá		1.3. Trình bày tiêu chuẩn thẩm định giá	CLO6			
2	<b>Chương 1: Tổng quan về thẩm định giá (tt)</b> 1.5. Những nguyên tắc kinh tế ảnh hưởng tới thẩm định giá 1.6. Quy trình thẩm định giá	2	1.4. Cho ví dụ về nguyên tắc kinh tế ảnh hưởng tới thẩm định giá 1.5. Liệt kê các bước thẩm định giá	CLO1 CLO2	-Thuyết giảng kiểu tích cực - Phát ý tưởng	-Nghe giảng  - Phát ý tưởng	Kiểm tra thường xuyên
3	<b>Chương 2: Thẩm định giá bất động sản (BDS)</b> 2.1. Khái niệm về BDS & Yếu tố điều chỉnh khác biệt giá bất động sản 2.2. Các cách tiếp cận & phương pháp định giá BDS 2.2.1. Cách tiếp cận từ thị trường	2	2.1. Cho ví dụ về trường hợp cần thẩm định giá BDS 2.2. Phân tích tình huống định giá BDS theo cách tiếp cận từ thị trường	CLO2	-Thuyết giảng kiểu tích cực - Nghiên cứu tình huống	-Nghe giảng - Tra cứu dữ liệu thị trường BDS	Kiểm tra thường xuyên
4	<b>Chương 2: Thẩm định giá bất động sản (tt)</b> 2.2.2. Cách tiếp cận từ chi phí	2	2.3. Phân tích tình huống định giá BDS theo cách tiếp cận từ chi phí	CLO2  CLO6	-Thuyết giảng kiểu tích cực  - Nghiên cứu tình huống	-Nghe giảng  -Nghiên cứu tình huống do GV đưa ra	Kiểm tra thường xuyên
5	<b>Chương 2: Thẩm định giá bất động sản (tt)</b> 2.2.3. Cách tiếp cận từ thu nhập	2	2.4. Trình bày được ý nghĩa định giá BDS theo cách tiếp cận từ thu nhập 2.5. Thực hành định giá BDS bằng phương pháp thu nhập	CLO1 CLO2 CLO3	-Thuyết giảng kiểu tích cực  - Nghiên cứu tình huống	-Nghe giảng  -Làm bài tập	Kiểm tra thường xuyên
6	<b>Chương 2: Thẩm định giá bất động sản (tt)</b> 2.2.3. Cách tiếp cận từ thu nhập (tt)	2	2.6. Phân tích tình huống liên quan đến định giá BDS bằng phương pháp thu nhập	CLO1 CLO2 CLO3	-Thuyết giảng kiểu tích cực	-Nghe giảng -Thảo luận nhóm	Kiểm tra thường xuyên
7	<b>Chương 2: Thẩm định giá bất động sản (tt)</b> 2.3. Mô hình định giá hàng loạt (Phương pháp hồi quy) 2.4. Nghiên cứu tình huống định giá bất động sản ở Việt Nam	2	2.7. Trình bày ý nghĩa, đặc điểm định giá BDS bằng Mô hình định giá hàng loạt 3.5. Đưa ra nhận xét về tình huống định giá bất động sản ở Việt Nam	CLO1 CLO2 CLO3  CLO5 CLO6	-Thuyết giảng kiểu tích cực  - Nghiên cứu tình huống	-Nghe giảng  -Nghiên cứu tình huống do GV đưa ra	Kiểm tra thường xuyên
8	<b>Chương 3: Thẩm định giá động sản (Movable property)</b> 3.1. Khái niệm về động sản 3.2. Các yếu tố ảnh hưởng tới thẩm định giá động sản	2	3.1. Cho ví dụ về động sản 3.2. Cho ví dụ về yếu tố ảnh hưởng tới thẩm định giá động sản	CLO1 CLO2 CLO4	-Thuyết giảng kiểu tích cực  - Bài tập nhóm	-Nghe giảng  - Làm bài tập	Kiểm tra giữa kỳ
9	<b>Chương 3: Thẩm định giá động sản (tt)</b> 3.3. Phương pháp định giá động sản	2		CLO1 CLO2 CLO4	-Thuyết giảng kiểu tích cực	-Nghe giảng	Kiểm tra

	3.3.1. Phương pháp so sánh 3.3.2. Phương pháp thu nhập		3.3. Thực hành định giá động sản bằng phương pháp so sánh 3.4. Thực hành định giá động sản bằng phương pháp thu nhập		- Bài tập cá nhân	-Làm bài tập	thường xuyên
10	<b>Chương 4: Thẩm định giá trị doanh nghiệp</b> 4.1. Khái niệm về giá trị doanh nghiệp 4.2. Các yếu tố ảnh hưởng tới giá trị doanh nghiệp	2	4.1. Cho ví dụ về trường hợp cần định giá giá trị doanh nghiệp 4.2. Cho ví dụ về các yếu tố ảnh hưởng tới giá trị doanh nghiệp	CLO1 CLO2 CLO4 CLO5	-Thuyết giảng kiểu tích cực - Phát ý tưởng	-Nghe giảng -Thảo luận cặp đôi	Kiểm tra thường xuyên
11	<b>Chương 4: Thẩm định giá trị doanh nghiệp (tt)</b> 4.3. Phương pháp định giá giá trị doanh nghiệp 4.3.1. Phương pháp tài sản	2	4.3. Thực hành định giá giá trị doanh nghiệp bằng phương pháp tài sản	CLO1 CLO2	-Thuyết giảng kiểu tích cực - Bài tập cá nhân	-Nghe giảng -Làm bài tập	Kiểm tra thường xuyên
12	<b>Chương 4: Thẩm định giá trị doanh nghiệp (tt)</b> 4.3. Phương pháp định giá giá trị doanh nghiệp (tt) 4.3.2. Phương pháp thu nhập	2	4.4. Thực hành định giá giá trị doanh nghiệp bằng phương pháp thu nhập	CLO1 CLO2	-Thuyết giảng kiểu tích cực - Bài tập cá nhân	-Nghe giảng -Làm bài tập	Kiểm tra thường xuyên
13	<b>Chương 4: Thẩm định giá trị doanh nghiệp (tt)</b> 4.3. Phương pháp định giá giá trị doanh nghiệp (tt) 4.3.2. Phương pháp thu nhập (tt)	2	4.5. Nghiên cứu tình huống định giá giá trị doanh nghiệp khi cổ phần hóa	CLO1 CLO2	-Thuyết giảng kiểu tích cực	-Nghe giảng - Tra cứu thông tin về tổ chức trung gian	Kiểm tra thường xuyên
14	<b>Chương 5: Báo cáo thẩm định giá</b> 5.1. Yêu cầu về Báo cáo thẩm định giá 5.1.1. Yêu cầu về nội dung 5.1.2. Yêu cầu về pháp lý 5.2. Nội dung chi tiết của báo cáo thẩm định giá 5.3. Chứng thư thẩm định giá	2	5.1. Trình bày quy định pháp lý về Báo cáo thẩm định giá 5.2. Liệt kê những yêu cầu đối với báo cáo thẩm định giá 5.3. Liệt kê những nội dung chính của một Chứng thư thẩm định giá	CLO1 CLO2  CLO5 CLO6	-Thuyết giảng kiểu tích cực  - Nghiên cứu tình huống	-Nghe giảng  -Nghiên cứu tình huống do GV đưa ra	Kiểm tra thường xuyên
15	ÔN TẬP	2	Giảng viên tóm tắt những điểm quan trọng của tất cả bài giảng				

## 7. Học liệu:

**Bảng 7.1. Sách, giáo trình, tài liệu tham khảo**

TT	Tên tác giả	Năm XB	Tên sách, giáo trình, tên bài báo, văn bản	NXB, tên tạp chí/ nơi ban hành VB
	<b>Giáo trình chính</b>			
1	Peter Wyatt	2013	Property Valuation	Wiley
	<b>Sách, giáo trình tham khảo</b>			

2	Aswath Damodaran	2012	Investment Valuation: Tools and Techniques for Determining the value of any asset	Wiley
3	Eric F. Shapiro & David Mackmin, Gary Sams	2013	Modern methods of valuation	Routledge
4		2019	Slides bài giảng của giáo viên	

**Bảng 7.2. Danh mục địa chỉ web hữu ích cho HP**

TT	Nội dung tham khảo	Link trang web	Ngày cập nhật
1	Văn bản pháp luật	<a href="https://www.vva.org.vn">https://www.vva.org.vn</a>	01/9/2019
2	Suy nghĩ- Trao đổi	<a href="https://www.vvfc.vn/">https://www.vvfc.vn/</a>	01/9/2019
3	- Chính sách mới - Tài chính doanh nghiệp	<a href="http://tapchitaichinh.vn/">http://tapchitaichinh.vn/</a>	01/9/2019

**8. Cơ sở vật chất phục vụ giảng dạy:**

**Bảng 8.1. Cơ sở vật chất giảng dạy của HP**

TT	Tên giảng đường, PTN, xưởng, cơ sở TH	Danh mục trang thiết bị, phần mềm chính phục vụ TN, TH		Phục vụ cho nội dung Bài học/Chương
		Tên thiết bị, dụng cụ, phần mềm,...	Số lượng	
1	Cơ sở D	Máy chiếu	01	Toàn bộ HP
2	Cơ sở D	Bảng , viết bảng	01	
3	Cơ sở D	Laptop	01	

TP.HCM, ngày tháng năm 2019

**Trưởng khoa**

**Trưởng bộ môn**

**Người biên soạn**