

## ĐỀ CƯƠNG CHI TIẾT HỌC PHẦN

### 1. Thông tin chung của học phần

|  |  |
|--|--|
| <b>1.1. Mã học phần: 2022322</b>                         | <b>1.2. Tên học phần:</b><br><b>Nguyên lý thẩm định giá</b>  |
| <b>1.3. Ngôn ngữ giảng dạy:</b> Tiếng Việt               | <b>1.4. Tên tiếng Anh:</b><br><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<br>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<br>- Tài chính    |
| <b>1.10. Ngành đào tạo:</b>                              | Kế toán  |

### 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 thực (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    |
|-------------|----------|------|----------|------|----------|----------|----------|------|----------|----------|
| CLO1        | L        |      |          |      |          |          | L        |      |          |          |
| CLO2        | M        |      |          |      |          |          | L        |      | L        |          |
| CLO3        |          |      | L        |      | L        |          | L        |      | L        | M        |
| CLO4        | M        |      | L        |      | L        | L        |          |      | L        | M        |
| CLO5        | M        |      | L        |      | M        | L        |          |      | L        | M        |
| CLO6        |          |      |          |      | M        | L        |          |      |          | L        |
| Tổng hợp HP | <b>M</b> |      | <b>L</b> |      | <b>L</b> | <b>L</b> | <b>L</b> |      | <b>L</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<br>CLO2<br>CLO3<br>CLO4<br>CLO5<br>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<br>CLO4<br>CLO5<br>CLO6                 | - Kiểm tra miệng<br>- Hỏi đáp nhanh<br>- SV phát ý tưởng |
| (2) Điểm cuối kỳ   | 60%      | Thi cuối kỳ                |   |              | Bài thi kết thúc HP         | CLO2<br>CLO3<br>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><br>1.1. Khái niệm, vai trò, đối tượng thẩm định giá<br>1.2. Các dạng thẩm định giá cơ bản<br>1.3. Nghề thẩm định giá | 2       | 1.1. Trình bày được ý nghĩa, mục đích thẩm định giá<br>1.2. Cho ví dụ về các dạng thẩm định giá cơ bản | CLO1              | -Thuyết giảng kiểu tích cực<br><br>- Phát ý tưởng | -Nghe giảng<br><br>- 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><br>1.5. Những nguyên tắc kinh tế ảnh hưởng tới thẩm định giá<br>1.6. Quy trình thẩm định giá  | 2 | 1.4. Cho ví dụ về nguyên tắc kinh tế ảnh hưởng tới thẩm định giá<br>1.5. Liệt kê các bước thẩm định giá  | CLO1<br>CLO2                             | -Thuyết giảng kiểu tích cực<br>- Phát ý tưởng              | -Nghe giảng<br><br>- Phát ý tưởng                      | Kiểm tra thường xuyên |
| 3 | <b>Chương 2: Thẩm định giá bất động sản (BDS)</b><br>2.1. Khái niệm về BDS & Yếu tố điều chỉnh khác biệt giá bất động sản<br>2.2. Các cách tiếp cận & phương pháp định giá BDS<br>2.2.1. Cách tiếp cận từ thị trường | 2 | 2.1. Cho ví dụ về trường hợp cần thẩm định giá BDS<br>2.2. Phân tích tình huống định giá BDS theo cách tiếp cận từ thị trường                        | CLO2                                     | -Thuyết giảng kiểu tích cực<br>- Nghiên cứu tình huống     | -Nghe giảng<br>- Tra cứu dữ liệu thị trường BDS        | Kiểm tra thường xuyên |
| 4 | <b>Chương 2: Thẩm định giá bất động sản (tt)</b><br>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<br><br>CLO6                         | -Thuyết giảng kiểu tích cực<br><br>- Nghiên cứu tình huống | -Nghe giảng<br><br>-Nghiên cứu tình huống do GV đưa ra | Kiểm tra thường xuyên |
| 5 | <b>Chương 2: Thẩm định giá bất động sản (tt)</b><br>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<br>2.5. Thực hành định giá BDS bằng phương pháp thu nhập                     | CLO1<br>CLO2<br>CLO3                     | -Thuyết giảng kiểu tích cực<br><br>- Nghiên cứu tình huống | -Nghe giảng<br><br>-Làm bài tập                        | Kiểm tra thường xuyên |
| 6 | <b>Chương 2: Thẩm định giá bất động sản (tt)</b><br>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<br>CLO2<br>CLO3                     | -Thuyết giảng kiểu tích cực                                | -Nghe giảng<br>-Thảo luận nhóm                         | Kiểm tra thường xuyên |
| 7 | <b>Chương 2: Thẩm định giá bất động sản (tt)</b><br>2.3. Mô hình định giá hàng loạt (Phương pháp hồi quy)<br>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<br>3.5. Đưa ra nhận xét về tình huống định giá bất động sản ở Việt Nam | CLO1<br>CLO2<br>CLO3<br><br>CLO5<br>CLO6 | -Thuyết giảng kiểu tích cực<br><br>- Nghiên cứu tình huống | -Nghe giảng<br><br>-Nghiên cứu tình huống do GV đưa ra | Kiểm tra thường xuyên |
| 8 | <b>Chương 3: Thẩm định giá động sản (Movable property)</b><br>3.1. Khái niệm về động sản<br>3.2. Các yếu tố ảnh hưởng tới thẩm định giá động sản   | 2 | 3.1. Cho ví dụ về động sản<br>3.2. Cho ví dụ về yếu tố ảnh hưởng tới thẩm định giá động sản  | CLO1<br>CLO2<br>CLO4                     | -Thuyết giảng kiểu tích cực<br><br>- Bài tập nhóm          | -Nghe giảng<br><br>- Làm bài tập                       | Kiểm tra giữa kỳ      |
| 9 | <b>Chương 3: Thẩm định giá động sản (tt)</b><br>3.3. Phương pháp định giá động sản   | 2 |  | CLO1<br>CLO2<br>CLO4                     | -Thuyết giảng kiểu tích cực                                | -Nghe giảng  | Kiểm tra              |

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