

**BỘ TÀI CHÍNH**  
**TRƯỜNG ĐẠI HỌC - TÀI CHÍNH QUẢN TRỊ KINH DOANH**



**ĐỀ CƯƠNG GIẢNG DẠY HỌC PHẦN**  
**(Dành cho bậc Đại học)**

**HỌC PHẦN: THẨM ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN**

**Số tín chỉ: 3**

**Bộ môn: Thẩm định giá**

**Khoa: Thẩm định giá**

**Hưng Yên, tháng .... năm 2019**

## ĐỀ CƯƠNG CHI TIẾT HỌC PHẦN

(Ban hành kèm theo Quyết định số ...../QĐ-ĐHTCQTKD ngày ...../2019 của Hiệu trưởng trường Đại học Tài chính – Quản trị kinh doanh)

### 1. Thông tin chung về học phần:

- Tên học phần: Thẩm định giá bất động sản
- Tên tiếng Anh: .....
- Mã học phần: 005142
- Số tín chỉ: 03, Số tín chỉ lý thuyết: 03, Số tín chỉ thực hành: 0
- Môn học tiên quyết: Nguyên lý hình thành giá
- Môn học song hành: Nguyên lý thẩm định giá

### 2. Đối tượng áp dụng:

- Môn học bắt buộc cho ngành: Tài chính- ngân hàng (chuyên ngành Ngân hàng, chuyên ngành Thẩm định giá).
- Trình độ: Đại học.
- Hệ đào tạo: Chính quy.

### 3. Nội dung tóm tắt của học phần:

Học phần sẽ cung cấp những kiến thức về hoạt động thẩm định giá tài sản nói chung và hoạt động thẩm định giá bất động sản nói riêng. Đây là hoạt động rất cần thiết cho nền kinh tế bởi vì giá trị của bất động sản là rất lớn, việc thẩm định giá bất động sản ảnh hưởng tới nhiều lĩnh vực kinh tế tài chính khác bởi đất đai là nguồn tài nguyên khan hiếm không dễ dàng tạo cung. Học phần bao gồm có 7 chương với các nội dung đi từ khái quát đến cụ thể để người học dễ tiếp cận hơn. Chương 1 nói về thị trường bất động sản với các đặc trưng của nó, trong chương này người học được tìm hiểu về bất động sản, cung, cầu, giá cả của bất động sản cũng như các điểm đặc biệt của bất động sản. Chương 2 cung cấp các kiến thức cho người học về vai trò, ý nghĩa của hoạt động thẩm định giá bất động sản cùng với các nội dung liên quan đến cơ sở giá trị, các nguyên tắc, quy trình thẩm định giá bất động sản. Chương 3 giới thiệu cách tiếp cận từ thị trường với phương pháp so sánh, chương 4 nói về cách tiếp cận từ chi phí với các bước tiến hành thẩm định giá bất động sản dựa vào chi phí tái tạo hoặc chi phí thay thế của nó, chương 5 mô tả cách tiếp cận từ thu nhập, đây là cách thức thẩm định giá đối với những bất động sản mang lại thu nhập cho người chủ sở hữu và chương 6 tổng hợp tất cả các

cách tiếp cận nên gọi là cách tiếp cận kết hợp, chương 7 giới thiệu hoạt động thẩm định giá một số bất động sản phổ biến trên thực tế như là đất, nhà ở, trang trại, siêu thị...

#### 4. Mục tiêu của học phần:

4.1. *Kiến thức*: Học phần thẩm định giá bất động sản sẽ trang bị cho sinh viên những nghiệp vụ liên quan đến việc xác định giá trị của một bất động sản căn cứ vào các phương pháp thích hợp và có hiểu biết đầy đủ về bất động sản bao gồm các đặc trưng vốn có của bất động sản, hiểu về cung cầu và các yếu tố khác tác động lên giá trị của bất động sản và có một cái nhìn khá đầy đủ, toàn diện về hoạt động thẩm định giá bất động sản trong nền kinh tế thị trường.

4.2. *Kỹ năng*: Sinh viên có thể thực hiện các nghiệp vụ thẩm định giá các loại bất động sản thông thường sau khi kết thúc học phần và ứng dụng kỹ năng thẩm định giá cho các công việc liên quan đến giá cả của bất động sản.

4.3. *Thái độ*: Sinh viên có thái độ học tập tích cực, chăm chỉ và có nhận thức tốt với sự thay đổi, phát triển của thị trường bất động sản để có thể áp dụng những gì đã được học vào thực tiễn, đóng góp cho sự phát triển của xã hội

#### 5. Chuẩn đầu ra của học phần:

STT	Mã CDR	Nội dung chuẩn đầu ra	CDR của CTĐT
<i>Về kiến thức</i>			
1	CDR1	- Nắm được khái niệm về bất động sản, các thuộc tính của bất động sản, cũng như các yếu tố tác động lên giá trị bất động sản, đồng thời biết được các đặc trưng và xu hướng vận động của thị trường bất động sản.	<b>(4,5)</b>
2	CDR2	- Hiểu được ý nghĩa của thẩm định giá bất động sản, các mục đích khác nhau của thẩm định giá bất động sản, biết được các cơ sở giá trị cũng như các nguyên tắc, quy trình khi thẩm định giá bất động sản.	
3	CDR3	- Phân tích được các nhân tố ảnh hưởng đến giá trị của bất động sản trên thị trường, hiểu về các bước tiến hành, các yêu cầu khi khảo sát thực tế, thu thập thông tin về bất động sản trên thị trường.	
4	CDR4	- Hiểu và lấy được ví dụ minh họa về các loại chi	

		phí tái tạo, chi phí thay thế để có thể phân tích được các loại chi phí tạo nên một bất động sản từ đó xác định giá trị của bất động sản căn cứ vào chi phí hình thành nên nó.	
5	CĐR5	- Nắm được các phương pháp thẩm định giá đối với bất động sản mang lại thu nhập cho người chủ sở hữu thông qua hai phương pháp chính là phương pháp vốn hóa trực tiếp và phương pháp dòng tiền chiết khấu.	
6	CĐR6	- Nắm được các cách kết hợp phương pháp để có thể thẩm định những bất động sản không dùng được phương pháp đơn nhất để định giá cho nó. Thông thường người học có thể nắm bắt được các phương pháp như là phương pháp chiết trừ, thặng dư để giải quyết những tình huống khó hơn.	
7	CĐR7	- Phân tích được những phương pháp và cách thức cụ thể để thẩm định giá những thửa đất cụ thể, bất động sản chuyên biệt như bất động sản thương mại, trang trại, nhà ở,...	
<b><i>Về kỹ năng</i></b>			
8	CĐR8	+ Giúp sinh viên có kỹ năng làm việc nhóm, thuyết trình, phỏng vấn thông qua các bài tập thảo luận nhóm	<b>(15,16,17,18)</b>
9	CĐR9	+ Kỹ năng thu thập, phân tích khai thác các thông tin về thị trường bất động sản để phục vụ cho công việc liên quan.	
10	CĐR10	+ Kỹ năng thẩm định giá bất động sản cụ thể để phục vụ cho mục đích của những tổ chức, cá nhân cần dùng đến giá đất.	
<b><i>Năng lực tự chủ và trách nhiệm (thái độ)</i></b>			
11	CĐR11	+ Có khả năng lập luận, phân tích, phản biện một cách độc lập hoặc theo nhóm những tình huống liên quan đến giá trị của bất động sản.	

12	CDR12	+ Có trách nhiệm cao đối với kết quả thẩm định giá bất động sản mà mình đưa ra để phục vụ nhu cầu chính đáng của nhiều tổ chức, cá nhân về đất.	(21,22)
----	-------	---	---------

## 6. Phương pháp và phương tiện giảng dạy:

### 6.1. Phương pháp giảng dạy:

Thuyết trình, phát vấn, đối thoại, thảo luận nhóm.

### 6.2. Phương tiện giảng dạy:

Máy chiếu, máy tính, phấn, bảng, internet. . .

## 7. Thang điểm đánh giá:

Giảng viên đánh giá theo thang điểm 10, Phòng Quản lý đào tạo sẽ quy đổi sang thang điểm chữ và thang điểm 4 để phục vụ cho việc xếp loại trung bình học kỳ, trung bình tích lũy và xét học vụ.

## 8. Phương pháp và nội dung đánh giá

(Theo Quy chế đào tạo hệ chính quy theo hệ thống tín chỉ ban hành kèm theo Quyết định số 212/QĐ-ĐHTCQTKD ngày 14/5/2018 của Hiệu trưởng Trường Đại học Tài chính-Quản trị kinh doanh).

Loại hình		Nội dung đánh giá	Mô tả cách thực hiện	CDR	Trọng số
Điểm chuyên cần		Nhận thức, thái độ tham gia lớp học	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sinh viên đi học đầy đủ: Từ 9 đến 10 điểm</li> <li>- Sinh viên vắng từ 20% trở xuống: Từ 5 đến 8 điểm</li> <li>- Sinh viên vắng trên 20%: không được thi, không chấm điểm</li> </ul> Giảng viên kết hợp với thái độ học tập của sinh viên để cho theo khung ở trên	CDR 1	10%
	Đánh giá quá trình	(1) Khả năng làm việc nhóm	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sinh viên làm 02 bài kiểm tra thường xuyên và 01 bài kiểm tra giữa kỳ</li> </ul> Giảng viên kết hợp với quá trình tham gia thảo luận để cho điểm	2,3,4,5, 6,7,8,9, 10	20%
	(2) Kiến thức, kỹ năng thẩm định giá bất động sản.				

			các bài kiểm tra ở trên		
<b>Điểm thi cuối kỳ</b>		Kiến thức tổng hợp học phần	Sinh viên làm bài thi kết thúc học phần theo hình thức thi tự luận	11,12	70%
				<b>Tổng:</b>	<b>100%</b>

## 9. Tài liệu học tập và tham khảo:

9.1. Tài liệu học tập bắt buộc: Đề cương bài giảng *Thẩm định giá bất động sản*, ThS Trần Đình Thắng (Chủ biên), Đại học Tài chính quản trị kinh doanh, 2017

9.2. Tài liệu tham khảo:

[1]. Cục Quản lý giá (2017), Tài liệu đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ chuyên ngành Thẩm định giá, Tập II, NXB Tài chính.

## 10. Thông tin giảng viên giảng dạy:

10.1. Giảng viên 1:

- Họ tên: Nguyễn Minh Nhật
- Chức danh, học hàm, học vị: Thạc sĩ
- Số điện thoại: 0396.116.758 Email: mrnhat1991@gmail.com

10.2. Giảng viên 2:

- Họ tên: Dương Thị Trang
- Chức danh, học hàm, học vị: Thạc sĩ
- Số điện thoại: 0977.337.629 Email: trang.duongthi.th@gmail.com

10.3. Giảng viên 3:

- Họ tên: Hoàng Thị Mậu
- Chức danh, học hàm, học vị: Thạc sĩ
- Số điện thoại: 0919.439.198 Email: mauht.vie@gmail.com

## 11. Nội dung và phân bổ thời gian:

Nội dung	Phân bổ thời gian				Tổng cộng
	Lý thuyết	Kiểm tra	Bài tập, thảo luận	Tự học, tự nghiên cứu	
Chương 1: Tổng quan về thị trường bất động sản	05	0	01	12	18

Chương 2: Những vấn đề cơ bản về thẩm định giá bất động sản	05	1	01	14	21
Chương 3: Cách tiếp cận từ thị trường	04	0	02	12	18
Chương 4: Cách tiếp cận từ chi phí	04	1	02	14	21
Chương 5: Cách tiếp cận từ thu nhập	04	0	02	12	18
Chương 6: Cách tiếp cận kết hợp	04	1	02	14	21
Chương 7: Thẩm định giá một số loại bất động sản cụ thể	05	0	01	12	18
<b>Tổng cộng</b>	<b>31</b>	<b>03</b>	<b>11</b>	<b>90</b>	<b>135</b>

## 12. Lịch trình tổ chức dạy học cụ thể:

### Chương 1: Tổng quan về thị trường bất động sản

Hình thức tổ chức dạy học	Số tiết	Nội dung chính	Tài liệu học tập, tham khảo	Chuẩn đầu ra (HP)
Lý thuyết/ Thực hành	6	<p><b>1.1. BẤT ĐỘNG SẢN</b></p> <p><b>1.1.1. Khái niệm</b></p> <p><b>1.1.2. Thuộc tính của bất động sản</b></p> <p>1.1.2.1. Tính bất động</p> <p>1.1.2.2. Tính không đồng nhất</p> <p>1.1.2.3. Tính khan hiếm</p> <p>1.1.2.4. Tính bền vững, đời sống kinh tế dài</p> <p><b>1.1.3. Đặc trưng của bất động sản</b></p> <p>1.1.3.1. Khả năng co giãn của cung bất động sản kém</p> <p>1.1.3.2. Thời gian mua bán giao dịch dài, chi phí mua bán giao dịch cao</p> <p>1.1.3.3. Khả năng chuyển hóa thành tiền mặt kém linh hoạt</p> <p>1.1.3.4. Sự can thiệp và quản lý của Nhà</p>	<p>- Tài liệu học tập bắt buộc: Đề cương bài giảng <i>Thẩm định giá bất động sản</i>, ThS Trần Đình Thắng (Chủ biên), Đại học Tài chính quản trị kinh doanh, 2017</p> <p>- Tài liệu tham khảo:</p> <p>[1]. Giáo trình <i>Thẩm định giá trị bất động sản</i>, Nguyễn Ngọc Vinh - Nguyễn Quỳnh Hoa, NXB Lao động - Xã hội, 2014.</p>	CĐR1, CĐR8, CĐR9

		<p>nước chặt chẽ</p> <p><b>1.2. THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN</b></p> <p><b>1.2.1. Khái niệm</b></p> <p><b>1.2.2. Đặc trưng của thị trường bất động sản</b></p> <p>1.2.2.1. Thị trường bất động sản không có thị trường trung tâm</p> <p>1.2.2.2. Thị trường bất động sản là thị trường mang tính chất địa phương, nhất là thị trường nhà ở</p> <p>1.2.2.3. Thị trường bất động sản là thị trường cạnh tranh không hoàn hảo</p> <p>1.2.2.4. Thị trường bất động sản có mối liên hệ mật thiết với thị trường vốn</p> <p><b>1.2.3. Cung, cầu và giá cả bất động sản</b></p> <p>1.2.3.1. Cầu bất động sản</p> <p>1.2.3.2. Cung bất động sản</p> <p>1.2.3.3. Giá cả bất động sản</p> <p><b>1.2.4. Phân loại thị trường bất động sản</b></p> <p>1.2.4.1. Căn cứ vào loại hình giao dịch</p> <p>1.2.4.2. Căn cứ vào trình tự bất động sản gia nhập thị trường</p> <p>1.2.4.3. Căn cứ vào mục đích sử dụng</p>	<p>[2]. Giáo trình <i>Thẩm định giá bất động sản</i>, Nguyễn Thê Phụng - NXB Phương Đông, 2011.</p>	
Tự học, tự nghiên cứu	12	<p><b>1.1.4. Phân loại bất động sản</b></p> <p>1.1.4.1. Đất đai</p> <p>1.1.4.2. Nhà ở</p> <p>1.1.4.3. Công trình công cộng</p> <p>1.1.4.4. Công trình công nghiệp</p> <p>1.1.4.5. Công trình hạ tầng kỹ thuật</p> <p>1.1.4.6. Các công trình xây dựng khác</p> <p>1.1.4.7. Các tài sản gắn liền với đất đai khác như vườn cây lâu năm, vườn cây ăn</p>	<p>- Tài liệu học tập bắt buộc: Đề cương bài giảng <i>Thẩm định giá bất động sản</i>, ThS Trần Đình Thắng (Chủ biên), Đại học Tài chính quản trị kinh doanh, 2017</p> <p>- Tài liệu tham khảo:</p>	CĐR1, CĐR8, CĐR9



	<p>quả,...</p> <p><b>1.1.5. Các yếu tố tác động tới giá trị bất động sản</b></p> <p>1.1.5.1. Nhóm các yếu tố vĩ mô</p> <p>1.1.5.2. Nhóm các yếu tố vi mô</p> <p><b>1.2.5. Các chủ thể tham gia thị trường bất động sản</b></p> <p>1.2.5.1. Nhà nước</p> <p>1.2.5.2. Nhà đầu tư</p> <p>1.2.5.3. Cá nhân</p> <p>1.2.5.4. Các tổ chức môi giới, tư vấn</p> <p>1.2.5.5. Các định chế tài chính</p>	<p>[1]. Giáo trình <i>Thẩm định giá trị bất động sản</i>, Nguyễn Ngọc Vinh - Nguyễn Quỳnh Hoa, NXB Lao động - Xã hội, 2014.</p> <p>[2]. Giáo trình <i>Thẩm định giá bất động sản</i>, Nguyễn Thế Phụng - NXB Phương Đông, 2011.</p>	
--	--	---	--

## Chương 2: Những vấn đề cơ bản về thẩm định giá bất động sản

Hình thức tổ chức dạy học	Số tiết	Nội dung chính	Tài liệu học tập, tham khảo	Chuẩn đầu ra (HP)
Lý thuyết/ Thực hành	7	<p><b>2.1. KHÁI NIỆM, VAI TRÒ, MỤC ĐÍCH VÀ Ý NGHĨA THẨM ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN</b></p> <p><b>2.1.1. Khái niệm</b></p> <p><b>2.1.2. Vai trò</b></p> <p><b>2.1.3. Mục đích</b></p> <p>2.1.3.1. Chuyển nhượng quyền sở hữu</p> <p>2.1.3.2. Tài chính và tín dụng</p> <p>2.1.3.3. Phát triển tài sản và đầu tư</p> <p>2.1.3.4. Thẩm định giá theo luật pháp</p> <p><b>2.2. CƠ SỞ GIÁ TRỊ THẨM ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN</b></p> <p><b>2.2.1. Giá trị thị trường là cơ sở thẩm định giá</b></p> <p><b>2.2.2. Giá trị phi thị trường là cơ sở thẩm</b></p>	<p>- <i>Tài liệu học tập bắt buộc</i>: Đề cương bài giảng <i>Thẩm định giá bất động sản</i>, ThS Trần Đình Thắng (Chủ biên), Đại học Tài chính quản trị kinh doanh, 2017</p> <p>- <i>Tài liệu tham khảo</i>:</p> <p>[1]. Giáo trình <i>Thẩm định giá trị bất động sản</i>, Nguyễn Ngọc Vinh - Nguyễn Quỳnh Hoa, NXB</p>	CĐR2, CĐR8, CĐR9

	<p><b>định giá</b></p> <p><b>2.3. CÁC NGUYÊN TẮC THẨM ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN</b></p> <p><b>2.3.1. Nguyên tắc sử dụng tốt nhất và có hiệu quả nhất</b></p> <p><b>2.3.2. Nguyên tắc cung - cầu</b></p> <p><b>2.3.3. Nguyên tắc thay đổi</b></p> <p><b>2.3.4. Nguyên tắc thay thế</b></p> <p><b>2.3.5. Nguyên tắc cân bằng</b></p> <p><b>2.3.6. Nguyên tắc thu nhập tăng hoặc giảm</b></p> <p><b>2.3.7. Nguyên tắc phân phối thu nhập</b></p> <p><b>2.3.8. Nguyên tắc đóng góp</b></p> <p><b>2.3.9. Nguyên tắc phù hợp</b></p> <p><b>2.3.10. Nguyên tắc cạnh tranh</b></p> <p><b>2.3.11. Nguyên tắc dự tính lợi ích tương lai</b></p> <p><b>2.4. QUY TRÌNH THẨM ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN</b></p> <p><b>2.4.1. Xác định tổng quát về bất động sản cần thẩm định giá và xác định giá trị thị trường hoặc phi thị trường làm cơ sở thẩm định giá</b></p> <p><b>2.4.2. Lập kế hoạch thẩm định giá</b></p> <p><b>2.4.3. Khảo sát thực tế, thu thập thông tin</b></p> <p>2.4.3.1. Khảo sát thực tế</p> <p>2.4.3.2. Thu thập thông tin</p> <p><b>2.4.4. Phân tích thông tin</b></p> <p><b>2.4.5. Xác định giá trị bất động sản cần thẩm định giá</b></p> <p><b>2.4.6. Lập báo cáo kết quả thẩm định giá, chứng thư thẩm định giá và gửi cho khách hàng, các bên liên quan</b></p> <p><b>2.5. BÁO CÁO KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ, CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ VÀ HỒ SƠ THẨM ĐỊNH GIÁ BẤT</b></p>	<p>Lao động - Xã hội, 2014.</p> <p>[2]. Giáo trình <i>Thẩm định giá bất động sản</i>, Nguyễn Thế Phương - NXB Phương Đông, 2011.</p>	
--	--	--	--

		<p><b>ĐỘNG SẢN</b></p> <p><b>2.5.1. Báo cáo kết quả thẩm định giá bất động sản</b></p> <p>2.5.1.1. Khái niệm</p> <p>2.5.1.2. Nội dung</p> <p>2.5.1.3. Thông tin về bất động sản thẩm định giá</p> <p>2.5.1.4. Các tài liệu thể hiện tính pháp lý, kỹ thuật của bất động sản thẩm định giá</p> <p><b>2.5.2. Chứng thư thẩm định giá bất động sản</b></p> <p>2.5.2.1. Khái niệm</p> <p>2.5.2.2. Nội dung</p>		
Tự học, tự nghiên cứu	14	<p><b>2.1.4. Ý nghĩa</b></p> <p>2.1.4.1. Thẩm định giá là công tác cơ bản để thực hiện bố trí sản xuất và kinh doanh bất động sản một cách hiệu quả</p> <p>2.1.4.2. Thẩm định giá góp phần để bảo vệ tài sản quốc gia được bù đắp đầy đủ và hình thành giá cả hợp lý, góp phần điều tiết các điều kiện chủ yếu trong quan hệ tái sản xuất xã hội</p> <p>2.1.4.3. Thẩm định giá bất động sản là thước đo cơ bản hiệu quả công việc duy trì và điều hòa quyền lợi của người có quyền sở hữu và người kinh doanh</p> <p>2.1.4.4. Thẩm định giá bất động sản là điều kiện cần để khai phá yếu tố thị trường và thị trường sản quyền</p> <p>2.1.4.5. Thẩm định giá bất động sản theo thông lệ quốc tế có lợi cho việc mở cửa, kêu gọi đầu tư nước ngoài, duy trì lợi ích quốc gia</p> <p><b>2.5.3. Hồ sơ thẩm định giá bất động sản</b></p> <p>2.5.3.1. Hồ sơ thẩm định giá đưa vào lưu trữ</p>	<p>- <i>Tài liệu học tập bắt buộc:</i> Đề cương bài giảng <i>Thẩm định giá bất động sản</i>, ThS Trần Đình Thắng (Chủ biên), Đại học Tài chính quản trị kinh doanh, 2017</p> <p>- <i>Tài liệu tham khảo:</i></p> <p>[1]. Giáo trình <i>Thẩm định giá trị bất động sản</i>, Nguyễn Ngọc Vinh-Nguyễn Quỳnh Hoa, NXB Lao động - Xã hội, 2014.</p> <p>[2]. Giáo trình <i>Thẩm định giá bất động sản</i>, Nguyễn Thế Phương - NXB Phương Đông, 2011.</p>	CĐR2, CĐR8, CĐR9

		bằng giấy 2.5.3.2. Hồ sơ thẩm định giá đưa vào lưu trữ điện tử		
--	--	--	--	--

### Chương 3: Cách tiếp cận từ thị trường

Hình thức tổ chức dạy học	Số tiết	Nội dung chính	Tài liệu học tập, tham khảo	Chuẩn đầu ra (HP)
Lý thuyết/ Thực hành	6	<p><b>3.1. KHÁI NIỆM VÀ PHẠM VI ÁP DỤNG</b></p> <p><b>3.1.1. Khái niệm</b></p> <p><b>3.1.2. Phạm vi áp dụng</b></p> <p><b>3.2. PHƯƠNG PHÁP SO SÁNH</b></p> <p><b>3.2.1. Khái niệm</b></p> <p><b>3.2.2. Điều kiện thực hiện</b></p> <p><b>3.2.3. Các bước tiến hành</b></p> <p><b>3.2.4. Các yếu tố so sánh</b></p> <p><b>3.2.7. Quá trình điều chỉnh</b></p> <p>3.2.7.1. Đối tượng điều chỉnh</p> <p>3.2.7.2. Căn cứ điều chỉnh</p> <p>3.2.7.3. Nguyên tắc điều chỉnh</p> <p>3.2.7.4. Phương thức điều chỉnh</p> <p>3.2.7.5. Mức điều chỉnh</p> <p>3.2.7.6. Thứ tự điều chỉnh</p> <p>3.2.7.7. Nguyên tắc khống chế</p> <p><b>3.2.8. Xác định mức giá chỉ dẫn của các bất động sản so sánh</b></p> <p><b>3.2.9. Xác định mức giá của bất động sản thẩm định giá thông qua mức giá chỉ dẫn của các bất động sản so sánh</b></p>	<p>- Tài liệu học tập bắt buộc: Đề cương bài giảng <i>Thẩm định giá bất động sản</i>, ThS Trần Đình Thắng (Chủ biên), Đại học Tài chính quản trị kinh doanh, 2017</p> <p>- Tài liệu tham khảo: [1]. Giáo trình <i>Thẩm định giá trị bất động sản</i>, Nguyễn Ngọc Vinh - Nguyễn Quỳnh Hoa, NXB Lao động - Xã hội, 2014. [2]. Giáo trình <i>Thẩm định giá bất động sản</i>, Nguyễn Thế Phương - NXB Phương Đông, 2011.</p>	CĐR3, CĐR8, CĐR9

		<b>3.2.10. Ví dụ minh họa</b>		
Tự học, tự nghiên cứu	12	<b>3.2.5. Yêu cầu khi khảo sát thực tế, thu thập thông tin</b> <b>3.2.6. Yêu cầu khi phân tích thông tin</b>	- Tài liệu học tập bắt buộc: Đề cương bài giảng <i>Thẩm định giá bất động sản</i> , ThS Trần Đình Thắng (Chủ biên), Đại học Tài chính quản trị kinh doanh, 2017	CĐR3, CĐR8, CĐR9

#### Chương 4: Cách tiếp cận từ chi phí

Hình thức tổ chức dạy học	Số tiết	Nội dung chính	Tài liệu học tập, tham khảo	Chuẩn đầu ra (HP)
Lý thuyết/ Thực hành	7	<b>4.1. KHÁI NIỆM VÀ PHẠM VI ÁP DỤNG</b> <b>4.1.1. Khái niệm</b> <b>4.1.2. Phạm vi áp dụng</b> <b>4.2. PHƯƠNG PHÁP CHI PHÍ TÁI TẠO VÀ PHƯƠNG PHÁP CHI PHÍ THAY THẾ</b> <b>4.2.1. Khái niệm và công thức xác định</b> 4.2.1.1. Phương pháp chi phí tái tạo 4.2.1.2. Phương pháp chi phí thay thế <b>4.2.5. Cách xác định chi phí tái tạo, chi phí thay thế</b> 4.2.5.1. Chi phí tái tạo, chi phí thay thế đối với công trình xây dựng 4.2.5.2. Các phương pháp xác định chi phí tái tạo, chi phí thay thế <b>4.2.6. Tổng giá trị hao mòn</b>	- Tài liệu học tập bắt buộc: Đề cương bài giảng <i>Thẩm định giá bất động sản</i> , ThS Trần Đình Thắng (Chủ biên), Đại học Tài chính quản trị kinh doanh, 2017  - Tài liệu tham khảo: [1]. Giáo trình <i>Thẩm định giá trị bất động sản</i> , Nguyễn Ngọc Vinh - Nguyễn Quỳnh Hoa, NXB Lao động - Xã hội, 2014. [2]. Giáo trình <i>Thẩm định giá bất động sản</i> , Nguyễn Thế Phụng - NXB Phương Đông, 2011.	CĐR4, CĐR8, CĐR9, CĐR10

		4.2.6.1. Các loại hao mòn 4.2.6.2. Phương pháp xác định <b>4.2.7. Ví dụ minh họa</b>		
Tự học, tự nghiên cứu	14	<b>4.2.2. Điều kiện thực hiện</b> <b>4.2.3. Các bước tiến hành</b> <b>4.2.4. Thành phần của chi phí tái tạo, chi phí thay thế</b>	- <i>Tài liệu học tập bắt buộc:</i> Đề cương bài giảng <i>Thẩm định giá bất động sản</i> , ThS Trần Đình Thắng (Chủ biên), Đại học Tài chính quản trị kinh doanh, 2017  - <i>Tài liệu tham khảo:</i> [1]. Giáo trình <i>Thẩm định giá trị bất động sản</i> , Nguyễn Ngọc Vinh - Nguyễn Quỳnh Hoa, NXB Lao động - Xã hội, 2014. [2]. Giáo trình <i>Thẩm định giá bất động sản</i> , Nguyễn Thế Phụng - NXB Phương Đông, 2011.	CĐR4, CĐR8, CĐR9, CĐR10

### Chương 5: Cách tiếp cận từ thu nhập

Hình thức tổ chức dạy học	Số tiết	Nội dung chính	Tài liệu học tập, tham khảo	Chuẩn đầu ra (HP)
Lý thuyết/ Thực hành	6	<b>5.1. KHÁI NIỆM VÀ PHẠM VI ÁP DỤNG</b> <b>5.1.1. Khái niệm</b> <b>5.1.2. Phạm vi áp dụng</b> <b>5.2. PHƯƠNG PHÁP VỐN HÓA TRỰC TIẾP</b> <b>5.2.1. Khái niệm và công thức xác</b>	- <i>Tài liệu học tập bắt buộc:</i> Đề cương bài giảng <i>Thẩm định giá bất động sản</i> , ThS Trần Đình Thắng (Chủ biên), Đại học Tài chính quản trị kinh doanh, 2017  - <i>Tài liệu tham khảo:</i>	CĐR5, CĐR8,

		<p><b>định</b></p> <p><b>5.2.4. Xác định thu nhập hoạt động thuần từ bất động sản</b></p> <p><b>5.2.5. Xác định tỷ suất vốn hoá</b></p> <p>5.2.5.1. Phương pháp so sánh</p> <p>5.2.5.2. Phương pháp phân tích vốn vay – vốn sở hữu</p> <p>5.2.5.3. Phương pháp phân tích khả năng thanh toán nợ</p> <p><b>5.2.6. Ví dụ minh họa</b></p> <p><b>5.3. PHƯƠNG PHÁP DÒNG TIỀN CHIẾT KHẤU</b></p> <p><b>5.3.1. Khái niệm và công thức xác định</b></p> <p><b>5.3.4. Xác định giai đoạn dự báo dòng tiền trong tương lai</b></p> <p><b>5.3.5. Ước tính thu nhập từ bất động sản</b></p> <p><b>5.3.6. Ước tính chi phí liên quan đến việc khai thác bất động sản</b></p> <p><b>5.3.7. Ước tính giá trị cuối kỳ dự báo</b></p> <p><b>5.3.8. Ước tính tỷ suất chiết khấu</b></p> <p><b>5.3.9. Ví dụ minh họa</b></p>	<p>[1]. Giáo trình <i>Thẩm định giá trị bất động sản</i>, Nguyễn Ngọc Vinh - Nguyễn Quỳnh Hoa, NXB Lao động - Xã hội, 2014.</p> <p>[2]. Giáo trình <i>Thẩm định giá bất động sản</i>, Nguyễn Thế Phương - NXB Phương Đông, 2011.</p>	CĐR9, CĐR10
Tự học, tự nghiên cứu	12	<p><b>5.2.2. Điều kiện áp dụng</b></p> <p><b>5.2.3. Các bước tiến hành</b></p> <p><b>5.3.2. Điều kiện áp dụng</b></p> <p><b>5.3.3. Các bước tiến hành</b></p>	<p>- Tài liệu học tập bắt buộc:</p> <p>Đề cương bài giảng <i>Thẩm định giá bất động sản</i>, ThS Trần Đình Thắng (Chủ biên), Đại học Tài chính quản trị kinh doanh, 2017</p>	CĐR5, CĐR8, CĐR9, CĐR10

## Chương 6: Cách tiếp cận kết hợp

Hình thức tổ chức dạy học	Số tiết	Nội dung chính	Tài liệu học tập, tham khảo	Chuẩn đầu ra (HP)
Lý thuyết/ Thực hành	7	<p><b>6.1. SỰ CẦN THIẾT PHẢI KẾT HỢP CÁC CÁCH TIẾP CẬN</b></p> <p><b>6.2. PHƯƠNG PHÁP CHIẾT TRỪ</b></p> <p><b>6.2.1. Khái niệm</b></p> <p><b>6.2.2. Trường hợp áp dụng</b></p> <p><b>6.2.4. Ví dụ minh họa</b></p> <p><b>6.3. PHƯƠNG PHÁP THẶNG DƯ</b></p> <p><b>6.3.1. Khái niệm</b></p> <p><b>6.3.2. Trường hợp áp dụng</b></p> <p><b>6.3.3. Công thức tổng quát</b></p> <p><b>6.3.7. Xác định giai đoạn dự báo dòng tiền trong tương lai</b></p> <p><b>6.3.8. Xác định tổng doanh thu phát triển</b></p> <p><b>6.3.9. Xác định tổng chi phí phát triển</b></p> <p><b>6.3.10. Tỷ suất chiết khấu</b></p> <p><b>6.3.11. Ví dụ minh họa</b></p>	<p>- <i>Tài liệu học tập bắt buộc:</i> Đề cương bài giảng <i>Thẩm định giá bất động sản</i>, ThS Trần Đình Thắng (Chủ biên), Đại học Tài chính quản trị kinh doanh, 2017</p> <p>- <i>Tài liệu tham khảo:</i> [1]. Giáo trình <i>Thẩm định giá trị bất động sản</i>, Nguyễn Ngọc Vinh - Nguyễn Quỳnh Hoa, NXB Lao động - Xã hội, 2014. [2]. Giáo trình <i>Thẩm định giá bất động sản</i>, Nguyễn Thế Phương - NXB Phương Đông, 2011.</p>	CĐR6, CĐR8, CĐR9, CĐR10, CĐR11
Tự học, tự nghiên cứu	14	<p><b>6.2.3. Các bước tiến hành thẩm định giá</b></p> <p><b>6.3.4. Các trường hợp giả định về thời điểm phát sinh doanh thu phát triển và chi phí phát triển bất động sản</b></p> <p><b>6.3.5. Các bước tiến hành thẩm định giá</b></p> <p><b>6.3.6. Cơ sở xác định việc sử dụng tốt nhất và có hiệu quả nhất của</b></p>	<p>- <i>Tài liệu học tập bắt buộc:</i> Đề cương bài giảng <i>Thẩm định giá bất động sản</i>, ThS Trần Đình Thắng (Chủ biên), Đại học Tài chính quản trị kinh doanh, 2017</p> <p>- <i>Tài liệu tham khảo:</i> [1]. Giáo trình <i>Thẩm định giá trị bất động sản</i>, Nguyễn Ngọc Vinh -</p>	CĐR6, CĐR8, CĐR9, CĐR10, CĐR11



		<b>thửa đất</b>	Nguyễn Quỳnh Hoa, NXB Lao động - Xã hội, 2014. [2]. Giáo trình <i>Thẩm định giá bất động sản</i> , Nguyễn Thế Phụng - NXB Phương Đông, 2011.	
--	--	-----------------	---	--

## Chương 7: Thẩm định giá một số loại bất động sản cụ thể

Hình thức tổ chức dạy học	Số tiết	Nội dung chính	Tài liệu học tập, tham khảo	Chuẩn đầu ra (HP)
Lý thuyết/ Thực hành	6	<p><b>7.1. THẨM ĐỊNH GIÁ ĐẤT</b></p> <p><b>7.1.1. Khái niệm và phân loại đất</b></p> <p>7.1.1.1. Khái niệm đất đai</p> <p>7.1.1.2. Phân loại đất đai</p> <p><b>7.1.2. Các thông tin cần thu thập</b></p> <p><b>7.1.3. Các phương pháp áp dụng</b></p> <p><b>7.1.4. Trường hợp áp dụng</b></p> <p><b>7.2. THẨM ĐỊNH GIÁ NHÀ Ở</b></p> <p><b>7.2.1. Khái niệm và phân loại nhà ở</b></p> <p>7.2.1.1. Khái niệm nhà ở</p> <p>7.2.1.2. Phân loại nhà ở</p> <p><b>7.2.2. Các thông tin cần thu thập</b></p> <p><b>7.2.3. Các phương pháp áp dụng</b></p> <p>7.2.3.1. Đối với nhà ở thông thường</p> <p>7.2.3.2. Đối với nhà ở thương mại</p>	<p>- <i>Tài liệu học tập bắt buộc:</i></p> <p>Đề cương bài giảng <i>Thẩm định giá bất động sản</i>, ThS Trần Đình Thắng (Chủ biên), Đại học Tài chính quản trị kinh doanh, 2017</p> <p>- <i>Tài liệu tham khảo:</i></p> <p>[1]. Giáo trình <i>Thẩm định giá trị bất động sản</i>, Nguyễn Ngọc Vinh - Nguyễn Quỳnh Hoa, NXB Lao động - Xã hội, 2014.</p> <p>[2]. Giáo trình <i>Thẩm định giá bất động sản</i>, Nguyễn Thế Phụng - NXB Phương Đông, 2011.</p>	CĐR7, CĐR8, CĐR9, CĐR10, CĐR11, CĐR12

		<p><b>7.3. THẨM ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN THƯƠNG MẠI</b></p> <p><b>7.3.1. Khái niệm và phân loại bất động sản thương mại</b></p> <p><i>7.3.1.1. Khái niệm bất động sản thương mại</i></p> <p><b>7.3.3. Các phương pháp áp dụng</b></p> <p><b>7.3.4. Trường hợp áp dụng</b></p> <p><b>7.4. THẨM ĐỊNH GIÁ TRANG TRẠI</b></p> <p><b>7.4.1. Khái niệm và phân loại trang trại</b></p> <p>7.4.1.1. Khái niệm trang trại</p> <p>7.4.1.2. Phân loại trang trại và tiêu chí xác định kinh tế trang trại</p> <p><b>7.4.3. Các phương pháp áp dụng</b></p> <p><b>7.4.4. Trường hợp áp dụng</b></p> <p><b>7.5. THẨM ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN CÔNG NGHIỆP</b></p> <p><b>7.5.1. Khái niệm và phân loại</b></p> <p>7.5.1.1. Khái niệm</p> <p>7.5.1.2. Phân loại</p> <p><b>7.5.3. Các phương pháp áp dụng</b></p> <p><b>7.5.4. Trường hợp áp dụng</b></p>		
Tự học, tự nghiên cứu	12	<p><b>7.2.4. Trường hợp áp dụng</b></p> <p>7.2.4.1. Đối với nhà ở thông thường</p> <p>7.2.4.2. Đối với nhà ở thương mại</p> <p><i>7.3.1.2. Phân loại bất động sản</i></p>	- Tài liệu học tập bắt buộc: Đề cương bài giảng <i>Thẩm định giá bất động sản</i> , ThS Trần Đình Thắng (Chủ biên), Đại học Tài chính quản trị kinh doanh, 2017	CĐR7, CĐR8, CĐR9, CĐR10, CĐR11, CĐR12

	<p><i>thương mại</i></p> <p><b>7.3.2. Các thông tin cần thu thập</b></p> <p>7.3.2.1. Đối với siêu thị, trung tâm thương mại</p> <p>7.3.2.2. Đối với văn phòng, khách sạn</p> <p><b>7.4.2. Các thông tin cần thu thập</b></p> <p><b>7.5.2. Các thông tin cần thu thập</b></p> <p><b>7.6. THẨM ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN KHÁC</b></p>	<p>- Tài liệu tham khảo:</p> <p>[1]. Giáo trình <i>Thẩm định giá trị bất động sản</i>, Nguyễn Ngọc Vinh - Nguyễn Quỳnh Hoa, NXB Lao động - Xã hội, 2014.</p> <p>[2]. Giáo trình <i>Thẩm định giá bất động sản</i>, Nguyễn Thế Phụng-NXB Phương Đông, 2011.</p>	
--	---	--	--

**TRƯỞNG KHOA**

**TRƯỞNG BỘ MÔN**

**GIẢNG VIÊN BIÊN SOẠN**

**Trần Đình Thắng**

**Trần Đình Thắng**

**Phạm Văn Toàn**