

ĐỀ CƯƠNG CHI TIẾT HỌC PHẦN

1. Tên học phần: Nguyên lý thẩm định giá

2. Thời lượng: 02 tín chỉ

3. Đối tượng áp dụng

- Ngành đào tạo: Chuyên ngành Thẩm định giá.
- Trình độ: Đại học
- Hệ đào tạo: Chính quy

4. Khoa, Bộ môn phụ trách: Bộ môn Thẩm định giá - Khoa Thẩm định giá

Điện thoại: 03213.985.660

Email: khoathamdinggia@gmail.com

5. Mục tiêu của học phần

5.1. Kiến thức

Nguyên lý thẩm định giá là môn học thuộc kiến thức cơ sở khối ngành của chuyên ngành thẩm định giá. Môn học nhằm cung cấp cho sinh viên những kiến thức tổng quan về thẩm định giá; cơ sở giá trị và các nguyên tắc thẩm định giá; quy trình và các phương pháp thẩm định giá; đồng thời, môn học còn cung cấp cho sinh viên có thêm thông tin về thực trạng phát triển nghề thẩm định giá tại Việt Nam. Thông qua môn học này, sinh viên có thêm kiến thức nền tảng để nghiên cứu tiếp các môn học thuộc chuyên ngành thẩm định giá như: thẩm định giá bất động sản, thẩm định giá máy- thiết bị và thẩm định giá trị doanh nghiệp.

5.2. Kỹ năng

- + Vận dụng thành thực quy trình thẩm định giá tài sản.
- + Xác định đúng cơ sở giá trị và các nguyên tắc thẩm định giá cần phải áp dụng.
- + Lựa chọn đúng phương pháp thẩm định giá phù hợp trên cơ sở việc phân tích các đặc trưng của tài sản và mục đích thẩm định giá.

5.3. Thái độ

- + Yêu thích môn học, ngành học mà sinh viên đang theo học.

+ Ham muốn theo đuổi nghề nghiệp được đào tạo.

6. Điều kiện tiên quyết của học phần

Học phần Nguyên lý thẩm định giá được nghiên cứu sau khi sinh viên đã tiếp cận các kiến thức từ các học phần: Kinh tế vi mô, Tài chính doanh nghiệp, Nguyên lý hình thành giá cả.

7. Nội dung tóm tắt và phân bổ thời gian

7.1. Mô tả tóm tắt nội dung học phần

Học phần tập trung đi sâu vào phân tích các vấn đề liên quan đến bản chất và vai trò thẩm định giá; phân loại tài sản thẩm định giá; mục đích thẩm định giá; cơ sở giá trị và các nguyên tắc thẩm định giá; quy trình và các phương pháp thẩm định giá. Trên cơ sở phân tích đặc trưng tài sản thẩm định giá và mục đích thẩm định giá, học phần giúp sinh viên vận dụng đúng quy trình, xác định đúng cơ sở giá trị và lựa chọn phương pháp thẩm định giá tài sản phù hợp.

7.2. Phân bổ thời gian

Nội dung	Phân bổ thời gian				Tổng cộng
	Lý thuyết	Thực hành	Bài tập, thảo luận	Tự học, tự nghiên cứu	
CHƯƠNG 1. TỔNG QUAN VỀ THẨM ĐỊNH GIÁ	5		2	14	21
1.1. Khái niệm thẩm định giá	1			2,5	3,5
1.2. Đối tượng thẩm định giá	1			2,5	3,5
1.3. Mục đích thẩm định giá	1		1	3	5
1.4. Vai trò của thẩm định giá trong nền kinh tế thị trường	1			3	4
1.5. Mối quan hệ giữa thẩm định giá và kiểm toán	1		1	3	5
CHƯƠNG 2. CƠ SỞ GIÁ TRỊ VÀ CÁC NGUYÊN TẮC THẨM ĐỊNH GIÁ TÀI SẢN	3		2	10	15
2.1. Cơ sở giá thị thẩm định giá	1,5		1	4,5	7
2.2. Các nguyên tắc thẩm định giá	1,5		1	5,5	8
CHƯƠNG 3. QUY TRÌNH THẨM ĐỊNH GIÁ	3		1	8	12

3.1. Xác định tổng quát về tài sản cần thẩm định giá và loại hình giá trị làm cơ sở thẩm định giá	0,5			1,5	2
3.2. Lập kế hoạch thẩm định giá	0,5			1,5	2
3.3. Khảo sát hiện trường, thu thập thông tin	0,5			1,5	2
3.4. Phân tích thông tin	0,5			1,5	2
3.5. Xác định giá trị tài sản cần thẩm định giá	0,5			1	1,5
3.6. Lập báo cáo và chứng thư thẩm định giá	0,5		1	1	2,5
CHƯƠNG 4. CÁC PHƯƠNG PHÁP THẨM ĐỊNH GIÁ	5	5		20	30
4.1. Phương pháp so sánh	1	1		4	6
4.2. Phương pháp chi phí	1	1		4	6
4.3. Phương pháp thu nhập	1	1		4	6
4.4. Phương pháp thặng dư	1	1		4	6
4.5. Phương pháp lợi nhuận	1	1		4	6
CHƯƠNG 5: NGHỀ THẨM ĐỊNH GIÁ Ở VIỆT NAM	3		1	8	12
5.1. Sự cần thiết phát triển nghề thẩm định giá ở nước ta	0,5		1	2	3,5
5.2. Doanh nghiệp thẩm định giá	0,5			1	1,5
5.3. Thẩm định viên về giá	0,5			2	2,5
5.4. Quản lý nhà nước về thẩm định giá	0,5			1	1,5
5.5. Những quy tắc đạo đức hành nghề thẩm định giá tài sản	0,5			1	1,5
5.6. Hội thẩm định giá Việt Nam	0,5			1	1,5
<i>Tổng cộng</i>	19	5	6	60	90

8. Phương pháp giảng dạy

- Kiểu phương pháp: Thông báo – Tái hiện (hoạt động của giảng viên – sinh viên)

Đây là nhóm phương pháp dùng lời và chữ. Bao gồm các phương pháp cụ thể như:

+ Thuyết trình;

+ Vấn đáp;

+ Sử dụng sách, tài liệu.

- Kiểu phương pháp: Nêu vấn đề - Nghiên cứu (hoạt động của giảng viên – sinh viên)

Đây là nhóm phương pháp hành động thực tiễn bao gồm các phương pháp cụ thể như:

+ Độc lập làm việc;

+ Làm việc nhóm;

+ Luyện tập;

+ Ôn tập.

9. Phương tiện dạy học

- Phần, bảng;

- Máy tính, máy chiếu;

- Đề cương bài giảng Nguyên lý thẩm định giá – Trường Đại học Tài chính – Quản trị kinh doanh;

10. Yêu cầu đối với giảng viên

- Bằng cấp (học vấn): Tốt nghiệp đại học trở lên với các chuyên ngành: Thẩm định giá; Định giá tài sản và Kinh doanh Bất động sản.

- Trình độ sư phạm: Có chứng chỉ bồi dưỡng nghiệp vụ sư phạm bậc đại học.

11. Yêu cầu đối với người học

- Lên lớp nghe giảng: từ 80% số giờ trở lên;

- Làm bài tập ở lớp, ở nhà, tích cực tham gia thảo luận trên lớp;

- Có đủ bài kiểm tra thường xuyên, bài kiểm tra giữa học phần;

- Tham dự kỳ thi kết thúc học phần;

- Có giáo trình, tài liệu học tập.

12. Thang điểm đánh giá: 10

13. Phương pháp và nội dung đánh giá

- Thái độ, chuyên cần: tham gia lên lớp đầy đủ: 10% điểm

- Tham dự kiểm tra: Kiểm tra thường xuyên và kiểm tra giữa học phần: 20% điểm

- Tham dự thi kết thúc học phần (thi trắc nghiệm): 70% điểm

14. Tài liệu học tập và tham khảo

14.1. Tài liệu học tập

Đề cương bài giảng Nguyên lý thẩm định giá – Trường Đại học Tài chính – Quản trị kinh doanh.

14.2. Tài liệu tham khảo

- + Pháp lệnh giá và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- + Hệ thống tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam;
- + Cục Quản lý giá (Bộ Tài chính): Tài liệu bồi dưỡng nghiệp vụ thẩm định giá, Hà Nội 2006;
- + Tiêu chuẩn thẩm định giá Quốc tế 2005 - Trường Đại học Tài chính – Marketing - NXB TP. Hồ Chí Minh 2007;
- + Điều lệ Hội thẩm định giá Việt Nam.

15. Nội dung chi tiết học phần

CHƯƠNG 1. TỔNG QUAN VỀ THẨM ĐỊNH GIÁ

1.1. Khái niệm thẩm định giá

1.2. Đối tượng thẩm định giá

1.2.1. Bất động sản

1.2.2. Động sản

1.2.3. Doanh nghiệp

1.2.4. Các quyền tài sản

1.3. Mục đích thẩm định giá

1.4. Vai trò của thẩm định giá trong nền kinh tế thị trường

1.5. Mối quan hệ giữa thẩm định giá và kiểm toán

CHƯƠNG 2. CƠ SỞ GIÁ TRỊ VÀ CÁC NGUYÊN TẮC THẨM ĐỊNH GIÁ TÀI SẢN

2.1. Cơ sở giá trị thẩm định giá

2.1.1. Cơ sở thị trường và phi thị trường của giá trị

2.1.2. Giá trị thị trường làm cơ sở thẩm định giá

2.1.3. Giá trị phi thị trường làm cơ sở thẩm định giá

2.2. Các nguyên tắc thẩm định giá

2.2.1. Nguyên tắc sử dụng tốt nhất và có hiệu quả nhất

2.2.2. Nguyên tắc cung - cầu

2.2.3. Nguyên tắc thay đổi

2.2.4. Nguyên tắc thay thế

2.2.5. Nguyên tắc cân bằng

2.2.6. Nguyên tắc thu nhập tăng hoặc giảm

2.2.7. Nguyên tắc phân phối thu nhập

2.2.8. Nguyên tắc đóng góp

2.2.9. Nguyên tắc tuân thủ

2.2.10. Nguyên tắc cạnh tranh

2.2.11. Nguyên tắc dự tính lợi ích tương lai

CHƯƠNG 3. QUY TRÌNH THẨM ĐỊNH GIÁ

3.1. Xác định tổng quát về tài sản cần thẩm định giá và loại hình giá trị làm cơ sở thẩm định giá

3.2. Lập kế hoạch thẩm định giá

3.3. Khảo sát hiện trường, thu thập thông tin

3.4. Phân tích thông tin

3.5. Xác định giá trị tài sản cần thẩm định giá

3.6. Lập báo cáo và chứng thư thẩm định giá

CHƯƠNG 4. CÁC PHƯƠNG PHÁP SO SÁNH

4.1. Phương pháp so sánh

4.1.1. Khái niệm

4.1.2. Nguyên tắc áp dụng

4.1.3. Các trường hợp áp dụng

- 4.1.4. Các bước tiến hành**
- 4.1.5. Thu thập thông tin**
- 4.1.6. Phân tích thông tin**
- 4.1.7. Thực hiện điều chỉnh**
- 4.1.8. Xác định giá trị của tài sản cần thẩm định giá**
- 4.1.9. Các hạn chế và điều kiện yêu cầu của phương pháp so sánh**
- 4.1.10. Ví dụ minh họa**
- 4.2. Phương pháp chi phí**
 - 4.2.1. Khái niệm**
 - 4.2.2. Nguyên tắc áp dụng**
 - 4.2.3. Các trường hợp áp dụng**
 - 4.2.4. Các bước tiến hành**
 - 4.2.5. Tính toán chi phí sản xuất, chế tạo hoặc xây dựng nên tài sản**
 - 4.2.6. Xác định hao mòn và ước tính giá trị hao mòn lũy kế**
 - 4.2.7. Các hạn chế và điều kiện yêu cầu của phương pháp chi phí**
 - 4.2.8. Ví dụ minh họa**
- 4.3. Phương pháp thu nhập**
 - 4.3.1. Khái niệm**
 - 4.3.2. Nguyên tắc áp dụng**
 - 4.3.3. Các trường hợp áp dụng**
 - 4.3.4. Các bước tiến hành**
 - 4.3.5. Ước tính thu nhập từ tài sản**
 - 4.3.6. Xác định tỷ suất vốn hóa và hệ số nhân thu nhập**
 - 4.3.7. Các hạn chế và điều kiện yêu cầu của phương pháp thu nhập**
 - 4.3.8. Ví dụ minh họa**
- 4.4. Phương pháp thặng dư**
 - 4.4.1. Khái niệm**
 - 4.4.2. Nguyên tắc áp dụng**

4.4.3. Các trường hợp áp dụng

4.4.4. Các bước tiến hành

4.4.5. Ước tính tổng doanh thu dự án

4.4.6. Ước tính tổng chi phí dự án

4.4.7. Các hạn chế và điều kiện yêu cầu của phương pháp thặng dư

4.4.8. Ví dụ minh họa

4.5. Phương pháp lợi nhuận

4.5.1. Khái niệm

4.5.2. Nguyên tắc áp dụng

4.5.3. Các trường hợp áp dụng

4.5.4. Các bước tiến hành

4.5.5. Các hạn chế và điều kiện yêu cầu của phương pháp lợi nhuận

4.5.6. Ví dụ minh họa

CHƯƠNG 5: NGHỀ THẨM ĐỊNH GIÁ Ở VIỆT NAM

5.1. Sự cần thiết phát triển nghề thẩm định giá ở nước ta

5.1.1. Phát triển nền kinh tế thị trường định hướng XHCN vừa là tiền đề vừa là nhu cầu đối với nghề thẩm định giá

5.1.2. Phát triển nghề thẩm định giá là yêu cầu của việc mở cửa nền kinh tế và hội nhập kinh tế quốc tế

5.1.3. Phát triển nghề thẩm định giá là do đặc điểm của bất động sản và thị trường bất động sản

5.1.4. Phát triển nghề thẩm định giá là yêu cầu của các quy định của pháp luật

5.2. Doanh nghiệp thẩm định giá

5.2.1. Doanh nghiệp thẩm định giá

5.2.2. Điều kiện thành lập doanh nghiệp thẩm định giá

5.2.3. Quyền của doanh nghiệp thẩm định giá

5.2.4. Trách nhiệm của doanh nghiệp thẩm định giá

5.2.5. Tổ chức thẩm định giá nước ngoài

5.3. Thẩm định viên về giá

5.3.1. Tiêu chuẩn thẩm định viên về giá

5.3.2. Điều kiện hành nghề của thẩm định viên về giá

5.3.3 Người không được đăng ký hành nghề thẩm định giá

5.3.4. Quyền và nghĩa vụ của thẩm định viên về giá

5.3.5. Những hành vi bị cấm đối với thẩm định viên về giá

5.4. Quản lý nhà nước về thẩm định giá

5.4.1. Nội dung quản lý nhà nước về thẩm định giá

5.4.2. Thẩm quyền quản lý nhà nước về thẩm định giá

5.5. Những quy tắc đạo đức hành nghề thẩm định giá tài sản

5.5.1. Tiêu chuẩn đạo đức

5.5.2. Trình độ chuyên môn

5.6. Hội thẩm định giá Việt Nam

5.6.1. Mục đích của Hội thẩm định giá Việt Nam

5.6.2. Nguyên tắc và nhiệm vụ của Hội