

ĐỀ CƯƠNG CHI TIẾT HỌC PHẦN

1. Tên học phần: Thẩm định giá bất động sản

2. Thời lượng: 03 tín chỉ

3. Đối tượng áp dụng

- Ngành đào tạo: Chuyên ngành Thẩm định giá, Chuyên ngành Ngân hàng, Chuyên ngành Thuế

- 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: khoathamdingia@gmail.com

5. Mục tiêu của học phần

5.1. Kiến thức

+ Học phần nhằm cung cấp cho sinh viên những kiến thức cơ bản về bất động sản và thị trường bất động sản; cơ sở giá trị thẩm định giá bất động sản; các nguyên tắc và phương pháp thẩm định giá bất động sản; quy trình thẩm định giá bất động sản; và đồng thời học phần cũng giới thiệu cho sinh viên một số phương pháp xác định giá đất đang được áp dụng ở Việt Nam.

+ Học phần đặt cơ sở để sinh viên bước đầu nghiên cứu một trong những vấn đề thuộc lĩnh vực kinh tế còn rất mới mẻ ở Việt Nam, đó là thẩm định giá bất động sản.

5.2. Kỹ năng

Thông qua học phần, sinh viên bước đầu có thể vận dụng những kiến thức đã được trang bị vào việc xác định giá bất động sản. Cụ thể, sinh viên phải thực hiện được những công việc sau đây:

- + Phân tích đặc điểm pháp lý và đặc điểm kinh tế kỹ thuật của bất động sản.
- + Phân tích được các yếu tố tác động đến giá trị bất động sản.
- + Xác định được đúng cơ sở giá trị thẩm định giá bất động sản.

- + Tuân thủ đúng quy trình thẩm định giá bất động sản;
- + Lựa chọn được phương pháp phù hợp để áp dụng;
- + Lập báo cáo và chứng thư thẩm định giá.

5.3. Thái độ

- + Yêu thích môn học, ngành học mà sinh viên đang theo học.
- + Có sự tự tin và ham muốn theo đuổi công việc sau khi tốt nghiệp.
- + Thông qua học phần sẽ giúp sinh viên nhận thức được vị trí, vai trò của công tác thẩm định giá nói chung, thẩm định giá bất động sản nói riêng trong nền kinh tế.

6. Điều kiện tiên quyết của học phần

Học phần Thẩm định giá bất động sản được nghiên cứu sau khi sinh viên đã tiếp cận các kiến thức từ các học phần: Nguyên lý hình thành giá cả thị trường, Nguyên lý thẩm định giá, Địa lý kinh tế, Pháp luật áp dụng trong lĩnh vực định giá và thẩm định giá.

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 những vấn đề sau đây: Bất động sản và thị trường bất động sản; Khái niệm, vai trò, mục đích và ý nghĩa thẩm định giá bất động sản; Cơ sở giá trị thẩm định giá bất động sản; Các nguyên tắc cơ bản áp dụng trong thẩm định giá bất động sản; Quy trình thẩm định giá bất động sản; Các phương pháp thẩm định giá bất động sản; Giới thiệu một số phương pháp xác định giá đất ở Việt Nam; Xác định một số chỉ số đánh giá thị trường bất động sản.

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 THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN	5		2	14	21
1.1. BẤT ĐỘNG SẢN	2		1	6	
<i>1.1.1. Khái niệm bất động sản</i>	0,5			1,5	
<i>1.1.2. Các thuộc tính của bất động sản</i>	0,5			1,5	

1.1.3. Các đặc trưng của bất động sản	0,5			1,5	
1.1.4. Các yếu tố tác động tới giá trị của bất động sản	0,5			1,5	
1.2. THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN	3		1	8	
1.2.1. Khái niệm thị trường bất động sản	0,5			1	
1.2.2. Các đặc trưng của thị trường bất động sản	0,5			1	
1.2.3. Phân loại thị trường bất động sản	0,5			1,5	
1.2.4. Cung- cầu và giá cả bất động sản	0,5			1,5	
1.2.5. Các chủ thể tham gia trên thị trường bất động sản	0,5			1,5	
1.2.6. Vai trò của thị trường bất động sản	0,5			1,5	
CHƯƠNG 2. NHỮNG VẤN ĐỀ CƠ BẢN VỀ THẨM ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN	8		2	24	34
2.1. KHÁI NIỆM, VAI TRÒ, MỤC ĐÍCH VÀ Ý NGHĨA THẨM ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN	2		0,5	6	
2.1.1. Khái niệm thẩm định giá bất động sản	0,5			1,5	
2.1.2. Vai trò thẩm định giá bất động sản	0,5			1,5	
2.1.3. Mục đích thẩm định giá bất động sản	0,5			1,5	
2.1.4. Ý nghĩa thẩm định giá bất động sản	0,5			1,5	
2.2. CƠ SỞ GIÁ TRỊ THẨM ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN	2		0,5	6	
2.2.1. Giá trị thị trường	1			3	
2.2.2. Giá trị phi thị trường	1			3	

2.3. CÁC NGUYÊN TẮC CƠ BẢN ÁP DỤNG TRONG THẨM ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN	2		0,5	6	
<i>2.3.1. Nguyên tắc sử dụng tốt nhất và có hiệu quả nhất</i>	1			2	
<i>2.3.2. Nguyên tắc cung cầu</i>	0,25			1	
<i>2.3.3. Nguyên tắc thay thế</i>	0,25			1	
<i>2.3.4. Nguyên tắc đóng góp</i>	0,25			1	
<i>2.3.5. Nguyên tắc dự tính lợi ích tương lai</i>	0,25			1	
2.4. QUY TRÌNH THẨM ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN	2		0,5	6	
<i>2.4.1. Xác định loại hình bất động sản và cơ sở giá trị thẩm định giá bất động sản</i>	0,5			1	
<i>2.4.2. Lập kế hoạch thẩm định giá</i>	0,5			1	
<i>2.4.3. Khảo sát hiện trường, thu thập thông tin</i>	0,25			1	
<i>2.4. 4. Phân tích thông tin</i>	0,25			1	
<i>2.4.5. Xác định giá trị bất động sản cần thẩm định giá</i>	0,25			1	
<i>2.4.6. Lập báo cáo và chứng thư thẩm định giá</i>	0,25			1	
CHƯƠNG 3. CÁC PHƯƠNG PHÁP THẨM ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN	10	5		30	45
3.1. PHƯƠNG PHÁP SO SÁNH	2	1		6	
<i>3.1.1. Khái niệm</i>					
<i>3.1.2. Mô hình</i>					
<i>3.1.3. Nguyên tắc áp dụng</i>					
<i>3.1.4. Đối tượng áp dụng</i>					
<i>3.1.5. Các bước tiến hành</i>					
<i>3.1.6. Các hạn chế và điều kiện yêu cầu</i>					
<i>3.1.7. Ví dụ minh họa</i>					
3.2. PHƯƠNG PHÁP CHI PHÍ	2	1		6	
<i>3.2.1. Khái niệm</i>					

3.2.2. Mô hình					
3.2.3. Nguyên tắc áp dụng					
3.2.4. Đối tượng áp dụng					
3.2.5. Các bước tiến hành					
3.2.6. Các hạn chế và điều kiện yêu cầu					
3.2.7. Ví dụ minh họa					
3.3. PHƯƠNG PHÁP THU NHẬP	2	1		6	
3.3.1. Khái niệm					
3.3.2. Mô hình					
3.3.3. Nguyên tắc áp dụng					
3.3.4. Đối tượng áp dụng					
3.3.5. Các bước tiến hành					
3.3.6. Các hạn chế và điều kiện yêu cầu					
3.3.7. Ví dụ minh họa					
3.4. PHƯƠNG PHÁP THẶNG DƯ	2	1		6	
3.4.1. Khái niệm					
3.4.2. Mô hình					
3.4.3. Nguyên tắc áp dụng					
3.4.4. Đối tượng áp dụng					
3.4.5. Các bước tiến hành					
3.4.6. Các hạn chế và điều kiện yêu cầu					
3.4.7. Ví dụ minh họa					
3.5. PHƯƠNG PHÁP LỢI NHUẬN	2	1		6	
3.5.1. Khái niệm					
3.5.2. Mô hình					
3.5.3. Nguyên tắc áp dụng					
3.5.4. Đối tượng áp dụng					
3.5.5. Các bước tiến hành					
3.5.6. Các hạn chế và điều kiện yêu cầu					

<i>3.5.7. Ví dụ minh họa</i>					
CHƯƠNG 4. CÁC PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT THEO QUY ĐỊNH HIỆN HÀNH	5	2		12	19
4.1. ĐỐI TƯỢNG VÀ PHẠM VI ÁP DỤNG	1			2	
<i>4.4.1. Đối tượng áp dụng</i>	0,5			1	
<i>4.4.2. Phạm vi áp dụng</i>	0,5			1	
4.2. CÁC PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT	4	2		10	
<i>4.2.1. Phương pháp so sánh trực tiếp</i>	1	0,5		2,5	
<i>4.2.2. Phương pháp thu nhập</i>	1	0,5		2,5	
<i>4.2.3. Phương pháp chiết trừ</i>	1	0,5		2,5	
<i>4.2.4. Phương pháp thặng dư</i>	1	0,5		2,5	
CHƯƠNG 5. PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH MỘT SỐ CHỈ SỐ ĐÁNH GIÁ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN	5	1		10	16
5.1. MỤC ĐÍCH, PHẠM VI ĐIỀU CHỈNH VÀ ĐỐI TƯỢNG ÁP DỤNG	0,5			1	
<i>5.1.1. Mục đích</i>					
<i>5.1.2. Phạm vi điều chỉnh</i>					
<i>5.1.3. Đối tượng áp dụng</i>					
5.2. CÁC LOẠI BẤT ĐỘNG SẢN VÀ CÁC CHỈ SỐ ĐÁNH GIÁ	1			2	
<i>5.2.1. Các loại bất động sản</i>	0,5			1	
<i>5.2.2. Các chỉ số đánh giá</i>	0,5			1	
5.3. NGUYÊN TẮC VÀ YÊU CẦU CỦA VIỆC CÔNG BỐ CÁC CHỈ SỐ	0,5			1	
<i>5.3.1. Nguyên tắc công bố</i>					
<i>5.3.2. Yêu cầu của việc công bố</i>					
5.4. PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH MỘT SỐ CHỈ SỐ ĐÁNH GIÁ	3	1		6	

THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN					
5.4.1. Phương pháp xác định chỉ số giá giao dịch bất động sản	2			4	
5.4.2. Phương pháp xác định chỉ số lượng giao dịch bất động sản	1			2	
Tổng cộng	33	8	4	90	135

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

- Phấn, bảng;
- Máy tính, máy chiếu;
- Đề cương bài giảng Thẩm định giá bất động sản – 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; Quản trị kinh doanh bất động sản; 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 tự luận): 70% điểm

14. Tài liệu học tập và tham khảo

14.1. Tài liệu học tập

Đề cương bài giảng Thẩm định giá bất động sản – Trường Đại học Tài chính – Quản trị kinh doanh.

14.2. Tài liệu tham khảo

- + Nguyên lý hình thành giá cả thị trường, trường Cao đẳng Tài chính-Quản trị kinh doanh.
- + Nguyên lý thẩm định giá, trường Cao đẳng Tài chính-Quản trị kinh doanh.
- + Bộ Tài chính – Hệ thống tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam
- + Đoàn Văn Trường: Các phương pháp thẩm định giá bất động sản, NXB Khoa học-kỹ thuật, 2000.
- + Trường Đại học Tài chính-Marketing: Tiêu chuẩn thẩm định giá Quốc tế năm 2005.
- + Nguyễn Duy Thiện (Biên dịch): Thẩm định giá bất động sản, NXB Tài chính, 2011.
- + Thu thập thông tin thông qua mạng Internet...

15. Nội dung chi tiết học phần

CHƯƠNG 1. TỔNG QUAN VỀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

1.1. BẤT ĐỘNG SẢN

1.1.1. Khái niệm bất động sản

1.1.2. Các thuộc tính của bất động sản

1.1.3. Các đặc trưng của bất động sản

1.1.4. Các yếu tố tác động tới giá trị của bất động sản

1.2. THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

1.2.1. Khái niệm thị trường bất động sản

1.2.2. Các đặc trưng của thị trường bất động sản

1.2.3. Phân loại thị trường bất động sản

1.2.4. Cung- cầu và giá cả bất động sản

1.2.5. Các chủ thể tham gia trên thị trường bất động sản

1.2.6. Vai trò của thị trường bất động sản

CHƯƠNG 2. NHỮNG VẤN ĐỀ CƠ BẢN VỀ THẨM ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN

2.1. KHÁI NIỆM, VAI TRÒ, MỤC ĐÍCH VÀ Ý NGHĨA THẨM ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN

2.1.1. Khái niệm thẩm định giá bất động sản

2.1.2. Vai trò thẩm định giá bất động sản

2.1.3. Mục đích thẩm định giá bất động sản

2.1.4. Ý nghĩa thẩm định giá bất động sản

2.2. CƠ SỞ GIÁ TRỊ THẨM ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN

2.2.1. Giá trị thị trường

2.2.2. Giá trị phi thị trường

2.3. CÁC NGUYÊN TẮC CƠ BẢN ÁP DỤNG TRONG THẨM ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN

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

2.3.2. Nguyên tắc cung cầu

2.3.3. Nguyên tắc thay thế

2.3.4. Nguyên tắc đóng góp

2.3.5. Nguyên tắc dự tính lợi ích tương lai

2.4. QUY TRÌNH THẨM ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN

2.4.1. Xác định loại hình bất động sản và cơ sở giá trị thẩm định giá bất động sản

2.4.2. Lập kế hoạch thẩm định giá

2.4.3. Khảo sát hiện trường, thu thập thông tin

2.4. 4. Phân tích thông tin

2.4.5. Xác định giá trị bất động sản cần thẩm định giá

2.4.6. Lập báo cáo và chứng thư thẩm định giá

CHƯƠNG 3. CÁC PHƯƠNG PHÁP THẨM ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN

3.1. PHƯƠNG PHÁP SO SÁNH

3.1.1. Khái niệm

3.1.2. Mô hình

3.1.3. Nguyên tắc áp dụng

3.1.4. Đối tượng áp dụng

3.1.5. Các bước tiến hành

3.1.6. Các hạn chế và điều kiện yêu cầu

3.1.7. Ví dụ minh họa

3.2. PHƯƠNG PHÁP CHI PHÍ

3.2.1. Khái niệm

3.2.2. Mô hình

3.2.3. Nguyên tắc áp dụng

3.2.4. Đối tượng áp dụng

3.2.5. Các bước tiến hành

3.2.6. Các hạn chế và điều kiện yêu cầu

3.2.7. Ví dụ minh họa

3.3. PHƯƠNG PHÁP THU NHẬP

3.3.1. Khái niệm

3.3.2. Mô hình

3.3.3. Nguyên tắc áp dụng

3.3.4. Đối tượng áp dụng

3.3.5. Các bước tiến hành

3.3.6. Các hạn chế và điều kiện yêu cầu

3.3.7. Ví dụ minh họa

3.4. PHƯƠNG PHÁP THẶNG DƯ

3.4.1. Khái niệm

3.4.2. Mô hình

3.4.3. Nguyên tắc áp dụng

3.4.4. Đối tượng áp dụng

3.4.5. Các bước tiến hành

3.4.6. Các hạn chế và điều kiện yêu cầu

3.4.7. Ví dụ minh họa

3.5. PHƯƠNG PHÁP LỢI NHUẬN

3.5.1. Khái niệm

3.5.2. Mô hình

3.5.3. Nguyên tắc áp dụng

3.5.4. Đối tượng áp dụng

3.5.5. Các bước tiến hành

3.5.6. Các hạn chế và điều kiện yêu cầu

3.5.7. Ví dụ minh họa

CHƯƠNG 4. CÁC PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT THEO QUY ĐỊNH HIỆN HÀNH

4.1. ĐỐI TƯỢNG VÀ PHẠM VI ÁP DỤNG

4.4.1. Đối tượng áp dụng

4.4.2. Phạm vi áp dụng

4.2. CÁC PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT

4.2.1. Phương pháp so sánh trực tiếp

4.2.2. Phương pháp thu nhập

4.2.3. Phương pháp chiết trừ

4.2.4. Phương pháp thặng dư

CHƯƠNG 5. PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH MỘT SỐ CHỈ SỐ ĐÁNH GIÁ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

5.1. MỤC ĐÍCH, PHẠM VI ĐIỀU CHỈNH VÀ ĐỐI TƯỢNG ÁP DỤNG

5.1.1. Mục đích

5.1.2. Phạm vi điều chỉnh

5.1.3. Đối tượng áp dụng

5.2. CÁC LOẠI BẤT ĐỘNG SẢN VÀ CÁC CHỈ SỐ ĐÁNH GIÁ

5.2.1. Các loại bất động sản

5.2.2. Các chỉ số đánh giá

5.3. NGUYÊN TẮC VÀ YÊU CẦU CỦA VIỆC CÔNG BỐ CÁC CHỈ SỐ

5.3.1. Nguyên tắc công bố

5.3.2. Yêu cầu của việc công bố

5.4. PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH MỘT SỐ CHỈ SỐ ĐÁNH GIÁ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

5.4.1. Phương pháp xác định chỉ số giá giao dịch bất động sản

5.4.2. Phương pháp xác định chỉ số lượng giao dịch bất động sản