

TRƯỜNG ĐẠI HỌC HỒNG ĐỨC
KHOA KINH TẾ - QUẢN TRỊ KINH DOANH

ĐỀ CƯƠNG CHI TIẾT HỌC PHẦN
HỌC PHẦN ĐỊNH GIÁ TÀI SẢN & GIÁ TRỊ DOANH NGHIỆP

Mã học phần: 152.145

Số tín chỉ: 02

Dùng cho ngành : Tài chính - Ngân hàng;

Thanh Hóa, năm 2019

1. Thông tin về giảng viên

1. Họ và tên: Nguyễn Thị Thúy Phương

+ Chức danh, học hàm, học vị: Giảng viên; Thạc sĩ kinh tế

+ Thời gian làm việc: Các ngày trong tuần tại phòng 305 – A3 CS chính

+ Điện thoại, email:

ĐT: 0919.080.123

E-mail: nguyenthithuyphuong@hdu.edu.vn

2. Họ và tên: Phạm Thị Thanh Giang

+ Chức danh, học hàm, học vị: Giảng viên; NCS, Thạc sĩ kinh tế

+ Thời gian làm việc: Các ngày trong tuần tại phòng 305 – A3 CS chính

+ Điện thoại, email:

ĐT: 0912.602.888

E-mail: phamthithanhgiang@hdu.edu.vn

2. Thông tin chung về học phần

Tên ngành/khoá đào tạo: Ngành **Tài chính – Ngân hàng**

Chuyên ngành: **Tài chính doanh nghiệp**

Tên học phần: **Định giá tài sản và giá trị doanh nghiệp**

Số tín chỉ học tập: **2**

Mã học phần: **152145**

Học kỳ: IV

Học phần bắt buộc

Tự chọn

Các học phần tiên quyết: **Tài chính – Tiền tệ, Kinh tế vi mô, Kinh tế vĩ mô,**

Quản trị tài chính doanh nghiệp;...

Các học phần kế tiếp: **Tài chính công, Tài chính quốc tế.**

Các học phần tương đương, học phần thay thế (nếu có)

Giờ tín chỉ đối với các hoạt động

+ Nghe giảng lý thuyết: 18

+ Thảo luận, bài tập: 18

+ Thực hành: 6

+ Tự học: 90

Địa chỉ của Bộ môn phụ trách học phần: **Bộ môn Tài chính – Ngân hàng;
Khoa KT-QTKD, P.305 A3, Cơ sở 1 Đại học Hồng Đức.**

3. Nội dung học phần:

Nội dung học phần: các khái niệm cơ bản; các yếu tố ảnh hưởng tới giá trị tài sản, nguyên tắc thẩm định giá trong nền kinh tế thị trường; Phương pháp định giá bất động sản; Quy trình định giá bất động sản; Giá trị doanh nghiệp và nhu cầu xác định giá trị doanh nghiệp; Các yếu tố tác động tới giá trị doanh nghiệp; Các phương pháp chủ yếu xác định giá trị doanh nghiệp; Quy trình định giá giá trị doanh nghiệp.

Năng lực đạt được: Xác định giá trị của bất động sản trong mỗi giao dịch khác nhau; xác định được giá trị bất động sản, giá trị doanh nghiệp được giao dịch trên thị trường là giá trị thị trường hay giá trị phi thị trường; Xác định giá trị của doanh nghiệp trong từng trường hợp khác nhau.

4. Mục tiêu của học phần:

Mục tiêu	Mô tả	Chuẩn đầu ra CTĐT
1. Kiến thức	<p>Sinh viên hiểu được kiến thức cơ bản về:</p> <ul style="list-style-type: none"> + Khái niệm và phân loại tài sản, các quyền chủ thể về tài sản; + Khái niệm và đặc tính của giá trị tài sản. Phân biệt được sự khác nhau giữa các thuật ngữ giá cả, giá trị và chi phí; Hiểu được sự ảnh hưởng của các nhân tố đến giá trị tài sản; + Khái niệm, đối tượng, sự cần thiết và mục đích của thẩm định giá; + Hiểu rõ nội hàm của giá trị thị trường cũng như phân biệt được trường hợp nào được coi là vi phạm giá trị thị trường. + Khái niệm về giá trị phi thị trường và một số loại giá trị phi thị trường điển hình; + Nắm được các nguyên tắc cơ bản khi thẩm định giá; + Hiểu được khái niệm, đặc điểm và các tiêu thức phân loại BĐS; + Khái niệm, đặc điểm và phân loại thị trường BĐS; + Nắm được quy trình định giá BĐS; + Nắm được các phương pháp định giá BĐS; + Khái niệm và đặc điểm của doanh nghiệp; + Khái niệm, vai trò và mục đích của định giá doanh nghiệp; + Nắm được các yếu tố tác động đến giá trị doanh nghiệp; + Nắm được các phương pháp xác định giá trị doanh nghiệp. 	<p>Trang bị cho sinh viên một cách hệ thống, khoa học những kiến thức, phương pháp và kỹ năng cần thiết để có thể tiến hành các nghiệp vụ cụ thể khi chuẩn bị định giá một tài sản. Hướng dẫn và giúp sinh viên có được tiền đề cơ bản để hình thành năng lực tiếp cận, nghiên cứu thực tế và vận dụng tổng hợp các kiến thức đã được trang bị nhằm triển khai và thực hiện tối ưu toàn bộ quá trình nghiệp vụ định giá tài sản theo yêu cầu của khách hàng; biết phân tích, đánh giá và xử lý tốt các tình huống để có thể xây dựng và thực hiện hiệu quả công tác định giá tài sản.</p>
2. Kỹ năng	<p>- Người học thực hiện thành thạo việc định giá giá trị tài sản, giá trị thị trường và giá trị phi thị trường của tài sản, giá trị doanh nghiệp, người học nắm vững các nguyên tắc và quy trình định giá tài sản; các phương pháp định giá bất động sản; định giá máy móc thiết bị và xác định giá trị doanh nghiệp. Sinh viên có được những kỹ năng cần thiết trong định giá tài sản nhằm bổ sung các kiến thức cho một số môn học đồng thời làm nền tảng cho</p>	<p>Kỹ năng cứng</p> <p>Sinh viên biết cách:</p> <ul style="list-style-type: none"> + Xác định giá trị của BĐS trong mỗi giao dịch khác nhau; + Kỹ năng xác định được giá trị BĐS, giá trị DN được giao dịch trên thị trường là giá trị thị trường hay giá trị phi thị trường; + Xác định giá trị của

	sinh viên đi thực tập và đi làm tại các doanh nghiệp trên địa bàn tỉnh cũng như ngoài tỉnh.	doanh nghiệp trong từng trường hợp khác nhau. Kỹ năng mềm - Kỹ năng tự học, tư duy sáng tạo, phân tích, tổng hợp và vận dụng sáng tạo kiến thức được học để giải quyết vấn đề gặp phải. - Kỹ năng làm việc theo nhóm và kỹ năng làm việc độc lập để hoàn thành nhiệm vụ được giao. - Kỹ năng giao tiếp, lắng nghe, trình bày, thảo luận và thuyết phục người khác.
3. Thái độ và năng lực người học đạt được	Người học cần có tinh thần thái độ học tập tích cực, nghiêm túc, có trách nhiệm đọc trước phần nội dung trong giáo trình bắt buộc được chỉ định trong đề cương này khi đến lớp; tham gia đặt câu hỏi và trình bày các quan điểm của mình. Giảng viên chỉ đóng vai trò người hướng dẫn, trên lớp chủ yếu để giới thiệu những nội dung cơ bản mà không trình bày tất cả các nội dung của đề cương. Truyền đạt và phát huy năng lực của người học để có thể giải quyết được những tình huống cụ thể, thực tế tại các doanh nghiệp trên địa bàn tỉnh cũng như ngoài tỉnh.	Tuân thủ luật pháp, các nguyên tắc và chuẩn mực khi thực hiện các hoạt động kinh tế. Có phẩm chất đạo đức nghề nghiệp tốt, tôn trọng đối tác, khách hàng và bạn hàng, trung thực trong khai thác và sử dụng thông tin kinh doanh. Năng động, tự tin, có trách nhiệm khi phục vụ khách hàng và cộng đồng. Thái độ cởi mở, thiện chí trong việc giải quyết các vấn đề liên quan đến công việc và đối tác kinh doanh. Có tinh thần hợp tác, học hỏi trong thực hiện công việc được giao.

5. Chuẩn đầu ra học phần

Chuẩn đầu ra học phần là sự cụ thể hóa các kết quả cần đạt được với mục tiêu tổng quát đề ra (Đây là thành tố nhằm đạt chuẩn đầu ra của ngành đào tạo). Chuẩn đầu ra học phần phải được xác định rõ ràng cho cả 4 nội dung: kiến thức khoa học và kỹ thuật, kỹ năng cá nhân (*nhận thức được vấn đề, thiết kế, triển khai, vận hành*), kỹ năng giao tiếp và kỹ năng truyền thông, thái độ và năng lực cần đạt được.

Khi xây dựng chuẩn đầu ra của học phần, căn cứ mục tiêu học phần (đã gắn với chuẩn đầu ra của CTĐT được mô tả tại **Mục 4 của Bản mô tả CTĐT**) để mô tả kết quả mong muốn đạt được (theo từng mục tiêu và chuẩn đầu ra CTĐT).

TT	Kết quả mong muốn đạt được	Mục tiêu	Chuẩn đầu ra CTĐT
1	Các khái niệm và nguyên tắc định giá tài sản	<p>Về kiến thức: Có kiến thức thực tế vững chắc, kiến thức lý thuyết toàn diện, chuyên sâu về khái niệm và nguyên tắc định giá tài sản bao gồm: Các khái niệm tài sản tài sản và giá trị tài sản; thẩm định giá và giá trị thị trường; thẩm định giá và giá trị thị trường; các yếu tố ảnh hưởng đến giá trị tài sản; các nguyên tắc định giá tài sản.</p> <p>Về kỹ năng: Trên cơ sở hiểu được khái niệm và nội dung tài sản và giá trị tài sản, sinh viên sẽ vận dụng được khi đánh giá giá trị tài sản trong thực tế. Trên cơ sở nắm được khái niệm thẩm định giá và giá trị thị trường, sinh viên có thể vận dụng đối với một số môn học liên quan. Sinh viên biết vận dụng các nguyên tắc định giá tài sản khi đánh giá giá trị tài sản.</p>	<p>- Trang bị cho sinh viên một cách hệ thống, khoa học những kiến thức và kỹ năng cần thiết để có thể tiến hành các nghiệp vụ cụ thể khi chuẩn bị định giá một tài sản. Hướng dẫn và giúp sinh viên có được tiền đề cơ bản để hình thành năng lực tiếp cận, nghiên cứu thực tế và vận dụng tổng hợp các kiến thức đã được trang bị nhằm triển khai và thực hiện tối ưu toàn bộ quá trình nghiệp vụ định giá tài sản theo yêu cầu của khách hàng; biết phân tích, đánh giá và xử lý tốt các tình huống để có thể xây dựng và thực hiện hiệu quả công tác định giá tài sản.</p> <p>- Kỹ năng dựa trên khái niệm thẩm định giá và giá trị thị trường, sinh viên có thể vận dụng đối với một số môn học liên quan và vận dụng khi đánh giá giá trị tài sản và giá trị doanh nghiệp.</p>
2	Phương pháp định giá bất động sản	<p>Về kiến thức: Có kiến thức thực tế vững chắc, kiến thức lý thuyết toàn diện, chuyên sâu về thị trường BĐS; các phương pháp định giá bất động sản gồm: phương pháp so sánh trực tiếp, phương pháp chi phí, phương pháp thu nhập, phương pháp thặng dư, phương pháp lợi nhuận và quy trình định giá BĐS.</p> <p>Về kỹ năng: Sinh viên có thể phân biệt được thị trường bất động sản với các thị trường khác. Sinh viên có thể xác định được giá trị tài sản bằng phương pháp so</p>	<p>- Có kiến thức thực tế vững chắc, kiến thức lý thuyết toàn diện, chuyên sâu về phương pháp định giá bất động sản.</p> <p>- Có khả năng vận dụng và thực hành các phương pháp để định giá bất động sản và ứng dụng được trên thị trường bất động sản thực tế.</p>

		sánh trực tiếp, phương pháp chi phí, phương pháp thu nhập, phương pháp thặng dư, phương pháp lợi nhuận và quy trình định giá BĐS.	
3	Phương pháp xác định giá trị doanh nghiệp	<p>Về kiến thức: Có kiến thức thực tế vững chắc, kiến thức lý thuyết toàn diện, chuyên sâu về các yếu tố ảnh hưởng tới giá trị DN gồm khái niệm giá trị DN, giá trị nội tại và giá trị thị trường của DN; các phương pháp xác định giá trị DN gồm: phương pháp giá trị tài sản thuần, phương pháp hiện tại hóa các nguồn tài chính tương lai, các phương pháp xác định giá trị DN, phương pháp định lượng Goodwill, phương pháp PER và quy trình định giá DN.</p> <p>Về kỹ năng: Sinh viên hiểu rõ giá trị nội tại và giá trị thị trường của DN. Sinh viên có thể ước tính giá trị DN theo từng phương pháp.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Có kiến thức thực tế vững chắc, kiến thức lý thuyết toàn diện, chuyên sâu về định giá doanh nghiệp. - Có khả năng vận dụng và thực hành các phương pháp định giá doanh nghiệp.

6. Nội dung chi tiết của học phần

Nội dung 1: Các khái niệm và nguyên tắc định giá tài sản

1. Các khái niệm định giá tài sản.
 - 1.1. Tài sản và giá trị tài sản.
 - 1.2. Thẩm định giá và Giá trị thị trường.
2. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá trị tài sản.
 - 2.1. Yếu tố vật chất.
 - 2.2. Yếu tố pháp lý.
 - 2.3. Yếu tố kinh tế.
 - 2.4. Yếu tố khác.
3. Các nguyên tắc định giá tài sản.
 - 3.1. Sử dụng tốt nhất và có hiệu quả nhất.
 - 3.2. Thay thế.
 - 3.3. Dự báo lợi ích tương lai.
 - 3.4. Cung cầu.
 - 3.5. Đóng góp.

Nội dung 2: Phương pháp định giá bất động sản

1. Thị trường bất động sản.
 - 1.1. Khái niệm.

- 1.2. Những đặc điểm chủ yếu của bất động sản.
- 1.3. Những đặc điểm chủ yếu của thị trường bất động sản.
- 2. Các phương pháp định giá bất động sản.
 - 2.1. Phương pháp so sánh trực tiếp.
 - 2.2. Phương pháp chi phí
 - 2.3. Phương pháp thu nhập.
 - 2.4. Phương pháp thặng dư.
- 3. Quy trình định giá bất động sản.

Nội dung 3: Phương pháp xác định giá trị doanh nghiệp

- 1. Các yếu tố ảnh hưởng tới giá trị doanh nghiệp.
 - 1.1. Khái niệm giá trị doanh nghiệp.
 - 1.2. Giá trị nội tại và giá trị thị trường của doanh nghiệp.
 - 1.3. Các yếu tố tác động tới giá trị doanh nghiệp.
- 2. Các phương pháp xác định giá trị doanh nghiệp.
 - 2.1. Phương pháp giá trị tài sản thuần.
 - 2.2. Phương pháp hiện tại hoá.
 - 2.3. Phương pháp định lượng Good will
 - 2.4. Phương pháp PER
- 3. Quy trình định giá doanh nghiệp.

7. Học liệu

Học liệu bắt buộc và học liệu tham khảo (*Tên tác giả, tên sách, NXB năm xuất bản, website, băng hình,...*) theo thứ tự ưu tiên.

7.1. Học liệu bắt buộc

1. Nguyễn Minh Hoàng; Phạm Văn Bình (2011), Giáo trình Định giá tài sản - NXB Tài chính (GT)

7.2. Học liệu tham khảo:

1. Nguyễn Văn Trọng (2010), Giáo trình định giá tài sản, NXB Hà nội.

8. Hình thức tổ chức dạy học

7.1 Lịch trình chung (Ghi tổng số giờ cho mỗi cột)

Nội dung	Lý thuyết	Hình thức tổ chức dạy học học phần			Tổng giờ tín chỉ
		Bài tập, thảo luận	Thực hành	Tự học, tự nghiên cứu	
Tuần 1:	2			10	2
Nội dung 1: Các khái niệm và nguyên tắc định giá tài sản.					
Tuần 2:	2	2		10	4
Nội dung 1: Các khái niệm và nguyên tắc định giá tài sản.					
Tuần 3:	2	2	2	10	6
Nội dung 1: Các khái niệm và nguyên tắc định giá tài sản.					
Tuần 4	2	2		10	4
Nội dung 2: Phương pháp định giá bất động sản					
Tuần 5	2	2		10	4
Nội dung 2: Phương pháp định giá bất động sản					
Tuần 6:	2	3	2	10	7
Nội dung 2: Phương pháp định giá bất động sản					
Tuần 7:	2	2		10	4
Nội dung 3: Phương pháp xác định giá trị doanh nghiệp					
Tuần 8:	2	2		10	4
Nội dung 3: Phương pháp xác định giá trị doanh nghiệp					
Tuần 9:	2	3	2	10	7
Nội dung 3: Phương pháp xác định giá trị doanh nghiệp					
Tổng	18	18	6	90	42

8.2 Lịch trình cụ thể

Tuần 1: Nội dung 1: Các khái niệm và nguyên tắc định giá tài sản

Hình thức tổ chức dạy học	Thời gian, địa điểm	Nội dung chính	Mục tiêu cụ thể	Yêu cầu sinh viên chuẩn bị	Chuẩn đầu ra học phần
Lý thuyết (2 tiết)	Phòng học	1. Các khái niệm định giá tài sản. 1.1. Tài sản và giá trị tài sản. 1.2. Thẩm định giá và giá trị thị trường.	1/ Về kiến thức: - Sinh viên hiểu được khái niệm tài sản theo các quan điểm khác nhau; phân biệt tài sản của doanh nghiệp theo các tiêu thức khác nhau; hiểu được khái niệm giá trị tài sản. 2/ Về kỹ năng: Trên cơ sở hiểu được khái niệm và nội dung tài sản và giá trị tài sản, sinh viên sẽ vận dụng được khi đánh giá giá trị tài sản trong thực tế.	1/ Đọc chương I – GT (trang 7-25)	Trang bị cho sinh viên một cách hệ thống, khoa học những kiến thức và kỹ năng cần thiết để có thể tiến hành các nghiệp vụ cụ thể khi chuẩn bị định giá một tài sản.
Tự học, tự nghiên cứu (10 tiết)	Ở nhà, thư viện	1. Tiêu chuẩn thẩm định giá VN số 1, 12	1/ Nắm được những nội dung về giá trị thị trường của tài sản và vận dụng giá trị thị trường khi tiến hành thẩm định giá tài sản.	1/ Tham khảo các tài liệu, Internet.	
Tư vấn	Phòng học, VP bộ môn	Các vấn đề có liên quan đến nội dung trong tuần học	- Trả lời các nội dung có liên quan đến nội dung trong tuần học. - Hướng dẫn SV làm các bài tập có liên quan đến nội dung trong tuần học - Hướng dẫn SV tra cứu các tài liệu liên quan	SV chuẩn bị nội dung các câu hỏi hoặc bài tập cần hỏi GV	

Tuần 2 : Nội dung 1 : Các khái niệm và nguyên tắc định giá tài sản

Hình thức tổ chức dạy học	Thời gian, địa điểm	Nội dung chính	Mục tiêu cụ thể	Yêu cầu sinh viên chuẩn bị	Chuẩn đầu ra học phần
Lý thuyết (2 tiết)	Phòng học	1.2. Thẩm định giá và giá trị thị trường. 2. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá trị tài sản	1/ Về kiến thức: - Hiểu được khái niệm thẩm định giá theo các quan điểm khác nhau; sự cần thiết của công tác thẩm định giá; vai trò của thẩm định giá; hiểu được khái niệm giá trị thị trường; nắm được các trường hợp không được coi là giá trị thị trường. Sinh viên nắm được khái niệm giá trị phi thị trường cũng như các loại giá trị phi thị trường. Sinh viên nắm được các yếu tố ảnh hưởng đến giá trị tài sản, từ đó làm nền tảng để định giá tài sản. 2/ Về kỹ năng: Trên cơ sở nắm được khái niệm thẩm định giá và giá trị thị trường, sinh viên có thể vận dụng đối với một số môn học liên quan.	1/Đọc chương I – GT (trang 22-53) 2/ Tham khảo các tài liệu, Internet.	- Có kỹ năng và tiền đề cơ bản để hình thành năng lực tiếp cận, nghiên cứu thực tế và vận dụng tổng hợp các kiến thức đã được trang bị nhằm triển khai và thực hiện tối ưu toàn bộ quá trình nghiệp vụ định giá tài sản theo yêu cầu của khách hàng; biết phân tích, đánh giá và xử lý tốt các tình huống để có thể xây dựng và thực hiện hiệu quả công tác định giá tài sản.
Tự học, tự nghiên cứu 10 tiết	Ở nhà, thư viện	1. Tiêu chuẩn thẩm định giá VN số 2, 3 và 4.	1/ Nắm được những quy tắc đạo đức chi phối thẩm định viên về giá, doanh nghiệp, tổ chức thẩm định giá trong quá trình hành nghề thẩm định giá tài sản.	1/Tham khảo các tài liệu, Internet.	
Tư vấn	Phòng học, VP bộ môn	Các vấn đề có liên quan đến nội dung trong tuần	- Trả lời các nội dung có liên quan đến nội dung trong tuần học. - Hướng dẫn SV làm	SV chuẩn bị nội dung các câu hỏi hoặc bài	

		học	các bài tập có liên quan đến nội dung trong tuần học - Hướng dẫn SV tra cứu các tài liệu liên quan	tập cần hỏi GV	
--	--	-----	---	----------------	--

Tuần 3 : Nội dung 1 : Các khái niệm và nguyên tắc định giá tài sản

Hình thức tổ chức dạy học	Thời gian, địa điểm	Nội dung chính	Mục tiêu cụ thể	Yêu cầu sinh viên chuẩn bị	Chuẩn đầu ra học phần
Lý thuyết (2 tiết)	Phòng học	3. Các nguyên tắc định giá tài sản.	1/ Về kiến thức: - SV nắm được 5 nguyên tắc định giá tài sản theo các nội dung: khái niệm, cơ sở lý luận, nội dung và yêu cầu của mỗi nguyên tắc. 2/ Về kỹ năng: Sinh viên biết vận dụng các nguyên tắc định giá tài sản khi đánh giá giá trị tài sản.	1/ Đọc chương I – GT (trang 54-63) 2/ Tham khảo các tài liệu, Internet.	-Có kỹ năng nhận diện và sử dụng linh hoạt các nguyên tắc định giá tài sản.
Thảo luận (2 tiết)	Phòng học	Sự phát triển dịch vụ TĐG ở Việt Nam	Sinh viên phải trình bày được quá trình hình thành và phát triển dịch vụ TĐG ở Việt Nam.	- Làm đầy đủ ND cần thảo luận vào vở TL, BT. - Ghi chép lại các ND cần thắc mắc để trao đổi với GV và nhóm thảo luận.	
Thực hành (2 tiết)	Phòng học	Thực hành nhận diện giá trị và giá trị thị trường	Sinh viên nhận diện và phân biệt được giá trị và giá trị thị trường của tài sản. Thực hành nhận diện giá trị với cương vị là nhân viên doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ thẩm định giá và thực trạng doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ thẩm định giá ở Việt Nam	-Làm đầy đủ ND cần thảo luận vào vở TL, BT. -Ghi chép lại các ND cần thắc mắc để trao đổi với GV.	
Tự học, tự nghiên	Ở nhà, thư	- Các yếu tố ảnh hưởng đến giá trị tài	SV nắm được sự tác động của các yếu tố đến giá trị tài sản, từ đó	Đọc chương I – GT (trang	

cứu (10 tiết)	viện	sản. - Tiêu chuẩn TĐG số 6.	nắm được yếu tố nào là yếu tố chính ảnh hưởng đến giá trị tài sản.	54-63)	
Tư vấn	Phòng học, VP bộ môn	Các vấn đề có liên quan đến nội dung trong tuần học	- Trả lời các nội dung có liên quan đến nội dung trong tuần học. - Hướng dẫn SV làm các bài tập có liên quan đến nội dung trong tuần học - Hướng dẫn SV tra cứu các tài liệu liên quan	SV chuẩn bị nội dung các câu hỏi hoặc bài tập cần hỏi GV	
KT – ĐG KTTX: Bài 1	Phòng học	-LT, BT: Nội dung tuần 1- 3.	Hình thức viết: LT: tự luận, trắc nghiệm. Thời gian làm bài: 10-30 phút		

Tuần 4 : Nội dung 2 : Phương pháp định giá bất động sản

Hình thức tổ chức dạy học	Thời gian, địa điểm	Nội dung chính	Mục tiêu cụ thể	Yêu cầu sinh viên chuẩn bị	Chuẩn đầu ra học phần
Lý thuyết (2 tiết)	Phòng học	1. Thị trường BĐS. 2. Các phương pháp định giá bất động sản. 2.1. Phương pháp so sánh trực tiếp.	1/ Về kiến thức: SV nắm được khái niệm, những đặc điểm và các tiêu thức phân loại bất động sản cũng như nắm được khái niệm, đặc điểm, các tiêu thức phân loại và vai trò của thị trường bất động sản. SV nắm được khái niệm, cơ sở lý luận, các nguyên tắc liên quan, nội dung và phạm vi áp dụng của phương pháp so sánh trực tiếp. 2/ Về kỹ năng: Sinh viên có thể phân biệt được thị trường bất động sản với các thị trường khác. Sinh viên có thể xác định được giá trị tài sản bằng phương pháp so sánh trực tiếp.	1/Đọc chương II GT (trang 63-78) 2/ Tham khảo các tài liệu, Internet.	-Có kỹ năng vận dụng kiến thức về thị trường bất động sản và xác định được trường hợp áp dụng phương pháp so sánh trực tiếp.
Khác (Bài tập) (2 tiết)	Phòng học	Bài tập xác định giá trị tài sản theo phương pháp so sánh trực tiếp.	Sinh viên phải nắm được nội dung cơ bản của phương pháp so sánh trực tiếp.	Làm bài tập 1-4 trong GT	
Tự học (10 tiết)	Ở nhà, thư viện	Vai trò của thị trường bất động sản Tiêu chuẩn TĐG N số 7.	SV nắm được tác dụng của thị trường bất động sản với các yếu tố khác của nền kinh tế. SV phải nắm được nội dung cơ bản của tiêu chuẩn TĐGVN số 7.	- Đọc GT (trang 76-78) - Ghi chép lại các ND cần thắc mắc để trao đổi với GV	

Tư vấn	Phòng học, VP bộ môn	Các vấn đề có liên quan đến nội dung trong tuần học	<ul style="list-style-type: none"> - Trả lời các nội dung có liên quan đến nội dung trong tuần học. - Hướng dẫn SV làm các bài tập có liên quan đến nội dung trong tuần học - Hướng dẫn SV tra cứu các tài liệu liên quan 	SV chuẩn bị nội dung các câu hỏi hoặc bài tập cần hỏi GV	
--------	----------------------	---	--	--	--

Tuần 5 : Nội dung 2 : Phương pháp định giá bất động sản

Hình thức tổ chức dạy học	Thời gian, địa điểm	Nội dung chính	Mục tiêu cụ thể	Yêu cầu sinh viên chuẩn bị	Chuẩn đầu ra học phần
Lý thuyết (2 tiết)	Phòng học	2.2. Phương pháp chi phí.	1/ Về kiến thức: SV nắm được khái niệm, cơ sở lý luận, các nguyên tắc liên quan, nội dung và phạm vi áp dụng của phương pháp chi phí. 2/ Về kỹ năng: Sinh viên có thể xác định được giá trị tài sản bằng phương pháp chi phí.	1/ Đọc chương II – GT (trang 78-132) 2/ Tham khảo các tài liệu, Internet.	-Có kỹ năng vận dụng kiến thức về thị trường bất động sản và xác định được trường hợp áp dụng phương pháp chi phí.
Khác (Bài tập) (2 tiết)	Phòng học	Bài tập xác định giá trị tài sản theo phương pháp chi phí.	Sinh viên phải nắm được nội dung cơ bản của phương pháp chi phí.	Làm bài tập 12,13 trong GT	
Tự học (10 tiết)	Ở nhà, thư viện	Tiêu chuẩn TĐG số 8 .	SV nắm được các nội dung cơ bản của tiêu chuẩn TĐG số 8.	- Ghi chép lại các ND cần thắc mắc để trao đổi với GV	
Tư vấn	Phòng học, VP bộ môn	Các vấn đề có liên quan đến nội dung trong tuần học	- Trả lời các nội dung có liên quan đến nội dung trong tuần học. - Hướng dẫn SV làm các bài tập có liên quan đến nội dung trong tuần học - Hướng dẫn SV tra cứu các tài liệu liên quan	SV chuẩn bị nội dung các câu hỏi hoặc bài tập cần hỏi GV	

Tuần 6 : Nội dung 2 : Phương pháp định giá bất động sản

Hình thức tổ chức dạy học	Thời gian, địa điểm	Nội dung chính	Mục tiêu cụ thể	Yêu cầu sinh viên chuẩn bị	Chuẩn đầu ra học phần
Lý thuyết (2 tiết)	Phòng học	2.3. Phương pháp thu nhập. 2.4. Phương pháp thặng dư 2.5 Phương pháp lợi nhuận 3. Quy trình định giá BĐS	1/ Về kiến thức: SV phải nắm được khái niệm, cơ sở lý luận, các nguyên tắc liên qua, nội dung và phạm vi áp dụng của phương pháp thặng dư , phương pháp thu nhập và phương pháp lợi nhuận. SV phải nắm được quy trình định giá BĐS. 2/ Về kỹ năng: Sinh viên ước tính được giá trị của tài sản theo 3 phương pháp trên.	1/ Đọc chương II – GT (trang 97-141) 2/ Tham khảo các tài liệu, Internet.	-Có kỹ năng vận dụng kiến thức về quy định định giá bất động sản bất động sản và xác định được trường hợp áp dụng phương pháp thu thập, thặng dư, lợi nhuận.
Khác (Bài tập) (3 tiết)	Phòng học	1. Bài tập ước tính giá trị tài sản theo 3 phương pháp trên.	1/ Sinh viên phải ước tính giá trị tài sản theo 3 phương pháp trên.	Làm bài tập 5-17 trong GT	
Thực hành (2 tiết)	Phòng học	Thực hành thẩm định giá bất động sản thế chấp ngân hàng	Sinh viên định giá được giá trị bất động sản (trường hợp thực tế GV đưa ra) theo quy trình thẩm định giá bất động sản thế chấp tại ngân hàng thương mại Việt Nam.	- Làm đầy đủ ND cần thảo luận vào vở TL, BT. - Ghi chép lại các ND cần thắc mắc để trao đổi với GV và nhóm thảo luận.	

Tự học, tự NC (10 tiết)	Ở nhà, thư viện	Tiêu chuẩn TĐG số 5, 9,10 và 11.	SV nắm được các nội dung cơ bản của 4 tiêu chuẩn TĐG.	- Ghi chép lại các ND cần thắc mắc để trao đổi với GV	
Tư vấn	Phòng học, VP bộ môn	Các vấn đề có liên quan đến nội dung trong tuần học	- Trả lời các nội dung có liên quan đến nội dung trong tuần học. - Hướng dẫn SV làm các bài tập có liên quan đến nội dung trong tuần học - Hướng dẫn SV tra cứu các tài liệu liên quan	SV chuẩn bị nội dung các câu hỏi hoặc bài tập cần hỏi GV	
KT – ĐG KT giữa kỳ	Phòng học	BT,LT: Kiến thức cơ bản của tuần 3-6	Hình thức viết: LT: tự luận, trắc nghiệm. Thời gian làm bài: 10-30 phút		

Tuần 7 : Nội dung 3 : Phương pháp xác định giá trị doanh nghiệp

Hình thức tổ chức dạy học	Thời gian, địa điểm	Nội dung chính	Mục tiêu cụ thể	Yêu cầu sinh viên chuẩn bị	Chuẩn đầu ra học phần
Lý thuyết (2 tiết)	Phòng học	1. Các yếu tố ảnh hưởng tới giá trị DN 1.1. Khái niệm giá trị DN 1.2. Giá trị nội tại và giá trị thị trường của DN.	1/ Về kiến thức: SV nắm được 4 đặc điểm của doanh nghiệp, khái niệm giá trị của doanh nghiệp và khái niệm định giá doanh nghiệp. Sinh viên phải nắm được mục đích của việc định giá doanh nghiệp. 2/ Về kỹ năng: Sinh viên hiểu rõ giá trị nội tại và giá trị thị trường của DN.	1/ Đọc chương IV – GT (trang 181-195) 2/ Tham khảo các tài liệu, Internet.	-Có kỹ năng xác định giá trị nội tại và giá trị thị trường của doanh nghiệp.
Thảo luận (2 tiết)	Phòng học	Giá trị DN trong nền giai đoạn hiện nay	Sinh viên phải hiểu và trình bày được các vấn đề liên quan đến giá trị DN	- Làm đầy đủ ND cần thảo luận vào vở TL, BT. - Ghi chép lại các ND cần thảo luận để trao đổi với GV và nhóm thảo luận.	
Tự học (10 tiết)	Ở nhà, thư viện	Các yếu tố tác động tới giá trị DN	SV nắm được các yếu tố ảnh hưởng đến giá trị doanh nghiệp bao gồm 8 yếu tố thuộc về môi trường kinh doanh và 6 yếu tố thuộc về DN.	Đọc chương III – GT (trang 185-195)	
Tư vấn	Phòng học,	Các vấn đề có liên quan	- Trả lời các nội dung có liên quan đến nội dung	SV chuẩn bị	

	VP bộ môn	đến nội dung trong tuần học	trong tuần học. - Hướng dẫn SV làm các bài tập có liên quan đến nội dung trong tuần học - Hướng dẫn SV tra cứu các tài liệu liên quan	nội dung các câu hỏi hoặc bài tập cần hỏi GV	
--	-----------	-----------------------------	---	--	--

Tuần 8 : Nội dung 3 : Phương pháp xác định giá trị doanh nghiệp

Hình thức tổ chức dạy học	Thời gian, địa điểm	Nội dung chính	Mục tiêu cụ thể	Yêu cầu sinh viên chuẩn bị	Chuẩn đầu ra học phần
Lý thuyết (2 tiết)	Phòng học	2. Các phương pháp xác định giá trị DN. 2.1. Phương pháp giá trị tài sản thuần. 2.2. Phương pháp hiện tại hóa các nguồn tài chính tương lai.	1/ Về kiến thức: SV nắm được cơ sở lý luận, nội dung và phạm vi áp dụng của từng phương pháp. 2/ Về kỹ năng: Sinh viên có thể ước tính giá trị DN theo từng phương pháp.	1/ Đọc chương III – GT (trang 195-235) 2/ Tham khảo các tài liệu, Internet.	-Có kỹ năng xác định giá trị doanh nghiệp theo hai phương pháp là phương pháp giá trị hiện tại thuần và phương pháp hiện tại hóa các nguồn tài chính tương lai.
Khác (Bài tập) (2 tiết)	Phòng học	Ước tính giá trị DN theo các phương pháp trên.	1/ Sinh viên phải biết cách xác định giá trị doanh nghiệp theo phương pháp giá trị tài sản thuần và phương pháp hiện tại hóa các nguồn tài chính tương lai.	Làm bài tập 18-26 GT	
Tự học, tự nghiên cứu (10 tiết)	Ở nhà, thư viện	Phương pháp định giá chứng khoán.	1/ SV phải nắm được cơ sở lý luận và ước tính được giá trị DN theo phương pháp định giá CK.	1/ Đọc chương III – GT (trang 208-235) 2/ Tham khảo các tài liệu, Internet.	
Tư vấn	Phòng học, VP bộ môn	Các vấn đề có liên quan đến nội dung trong tuần học	- Trả lời các nội dung có liên quan đến nội dung trong tuần học. - Hướng dẫn SV làm các bài tập có liên quan đến nội dung trong tuần học - Hướng dẫn SV tra cứu các tài liệu liên quan	SV chuẩn bị nội dung các câu hỏi hoặc bài tập cần hỏi GV	

Tuần 9 : Nội dung 3 : Phương pháp xác định giá trị doanh nghiệp

Hình thức tổ chức dạy học	Thời gian, địa điểm	Nội dung chính	Mục tiêu cụ thể	Yêu cầu sinh viên chuẩn bị	Chuẩn đầu ra học phần
Lý thuyết (2 tiết)	Phòng học	2. Các phương pháp xác định giá trị DN. 2.3. Phương pháp định lượng Goodwill 2.4. Phương pháp PER 3. Quy trình định giá DN.	1/ Về kiến thức: SV nắm được khái niệm, cơ sở lý luận, nội dung và phạm vi áp dụng của phương pháp định lượng Goodwill và phương pháp PER. 2/ Về kỹ năng: Sinh viên có thể ước tính giá trị DN theo từng phương pháp.	1/ Đọc chương III – GT (trang 235-255) 2/ Tham khảo các tài liệu, Internet.	- Có kỹ năng xây dựng quy trình định giá phù hợp và lựa chọn phương pháp định giá doanh nghiệp phù hợp.
Khác (Bài tập) (3 tiết)	Phòng học	Ước tính giá trị doanh nghiệp.	Sinh viên phải ước tính được giá trị của 1 DN cụ thể	Làm bài tập 18-26 GT	
Thực hành (2 tiết)	Phòng học	Thực hành thẩm định giá giá trị doanh nghiệp.	Sinh viên định giá được giá trị doanh nghiệp của một số công ty niêm yết trên thị trường chứng khoán (công ty do GV hoặc do nhóm sinh viên tự lựa chọn). Sinh viên chỉ ra được Giá trị doanh nghiệp đóng vai trò như thế nào trong việc ra quyết định đầu tư của nhà đầu tư.	- Làm đầy đủ ND cần thảo luận vào vở TL, BT. - Ghi chép lại các ND cần thảo luận để trao đổi với GV và nhóm thảo luận.	
Tự học, tự nghiên cứu (10 tiết)	Ở nhà, thư viện	Phương pháp PER	1/ Nắm được ưu và nhược điểm của phương pháp.	1/ Đọc: chương III GT (trang 244-250) 2/ Tham khảo các tài liệu, Internet.	

Tư vấn	Phòng học, VP bộ môn	Các vấn đề có liên quan đến nội dung trong tuần học	- Trả lời các nội dung có liên quan đến nội dung trong tuần học. - Hướng dẫn SV làm các bài tập có liên quan đến nội dung trong tuần học - Hướng dẫn SV tra cứu các tài liệu liên quan	SV chuẩn bị nội dung các câu hỏi hoặc bài tập cần hỏi GV	
KT – ĐG KTTX: Bài 2	Phòng học	-LT, BT: Nội dung tuần 7-9.	Hình thức viết: LT: tự luận, trắc nghiệm. Thời gian làm bài: 10-30 phút		

9. Chính sách đối với học phần

- Về yêu cầu:
+ Sinh viên cần có đủ tài liệu (phải có tài liệu 1 và 2) và đề cương chi tiết học phần để học tập, nghiên cứu.

+ Trong quá trình học phải tích cực, chủ động nghiên cứu bài, thảo luận và làm bài tập luyện tập để rèn luyện kỹ năng và kiểm tra kiến thức đã học.

+ Đảm bảo tham gia ít nhất đạt 80% số tiết học lý thuyết và 80% số tiết bài tập, thảo luận; làm đầy đủ các bài tập theo yêu cầu của giảng viên.

- Về đánh giá:

Căn cứ vào tinh thần thái độ học tập và mức độ đạt được của các bài kiểm tra đánh giá để cho điểm đảm bảo sự công bằng và chính xác trong đánh giá.

10. Phương pháp, hình thức KT – ĐG kết quả học tập học phần

Phân chia các mục tiêu cho từng hình thức KT – ĐG

10.1. Kiểm tra – Đánh giá thường xuyên: 02 bài được bố trí trong lịch trình cụ thể; 01 điểm đánh giá tính chuyên cần của sinh viên.

Trọng số 30% (Đây là trị số hướng dẫn, từng môn cụ thể do giảng viên đề xuất, Trưởng bộ môn thông qua)

- Tham gia học tập trên lớp.

- Phần tự học, tự nghiên cứu (hoàn thành tốt nội dung, nhiệm vụ mà giảng viên giao cho cá nhân/tuần, bài tập nhóm/tháng, bài tập cá nhân/học kỳ,...)

- Hoạt động theo nhóm

10.2. Kiểm tra - Đánh giá giữa kỳ: 01 bài được bố trí trong lịch trình cụ thể Trọng số 20%

10.3. Kiểm tra – Đánh giá cuối kỳ: Trọng số 50%

Tiêu chí đánh giá, kiểm tra: (Thang điểm 10)

+ Kiến thức 30%

+ Phân tích (hiểu) 40%

+ Vận dụng 30%

Cụ thể:

- Sinh viên làm bài đạt 30 -40% yêu cầu của đề bài, đánh giá đạt 4 điểm.

- Sinh viên làm bài đạt 40 -50% yêu cầu của đề bài, đánh giá đạt 5 điểm.

- Sinh viên làm bài đạt 50 -60% yêu cầu của đề bài, đánh giá đạt 6 điểm.

- Sinh viên làm bài đạt 60 -70% yêu cầu của đề bài, đánh giá đạt 7 điểm.
- Sinh viên làm bài đạt 70 -80% yêu cầu của đề bài, đánh giá đạt 8 điểm.
- Sinh viên làm bài đạt 80 -90% yêu cầu của đề bài, đánh giá đạt 9 điểm.

11. Các yêu cầu khác

Yêu cầu người học phải tham gia đầy đủ các buổi học, làm bài tập cá nhân, bài tập nhóm, thảo luận, chuẩn bị phần tự học theo đúng quy định. Chuẩn bị đủ tài liệu học thuật, đặc biệt là tài liệu bắt buộc.

Ngày 1 tháng 8 năm 2019

P. Trưởng khoa

Trưởng Bộ môn

Người xây dựng



TS. Lê Quang Hiếu



Ngô Việt Hương



Phạm T. Thanh Giang