

ĐỀ CƯƠNG CHI TIẾT HỌC PHẦN

(Ban hành kèm theo quyết định số **QĐ/ĐHKTQD**, ngày tháng năm 2019)

1. THÔNG TIN TỔNG QUÁT (GENERAL INFORMATION)

- Tên học phần (tiếng Việt): Nguyên lý căn bản về thẩm định giá
- Tên học phần (tiếng Anh) Valuation Principles and Standards
- Mã số học phần **MKDG1116**
- Thuộc khối kiến thức **Lựa chọn của ngành**
- Số tín chỉ **3 (40 giờ, tương đương 48 tiết)**
 - + Số giờ lý thuyết **30**
 - + Số giờ thảo luận **10**
- Các học phần tiên quyết **Không**

2. THÔNG TIN GIẢNG VIÊN

Giảng viên: , Bộ môn Định giá
Email: ; Phòng 1306. Nhà A1

3. MÔ TẢ HỌC PHẦN (COURSE DESCRIPTIONS)

Nguyên lý căn bản về thẩm định giá là môn học thuộc kiến thức cơ sở nhằm trang bị cho sinh viên những kiến thức cơ bản về bản chất và nguyên lý của trong thẩm định giá và các mô hình Thẩm định giá cơ bản cho các sản phẩm dịch vụ khác nhau và các tiêu chuẩn thẩm định giá của Việt Nam và quốc tế.

4. TÀI LIỆU THAM KHẢO (LEARNING RESOURCES: COURSE BOOKS, REFERENCE BOOKS, AND SOFTWARES)

Giáo trình: Nguyên lý và tiêu chuẩn thẩm định giá (NXB ĐH KTQD 2011) – Vũ Minh Đức

Tài liệu khác

1. Slides và tài liệu giảng dạy của giảng viên.
2. Aswath Damodaran (2002), **Valuation**, Jonh Wiley & Sons.
3. Pratt, Reilly, Schweihs (2000), **Valuation a business**, fourth edition, Mc Graw Hill.
4. Wiliam Britton, Keith Davies, Tony Johnson (1989), **Modern Methods of valuation**, eighth edition, Estates Gazette.
5. Tiêu chuẩn thẩm định giá quốc tế (2003).
6. Chương trình môn học Thẩm định giá căn bản, Đại học kinh tế thành phố HCM.
7. Nguyên tắc và phương pháp thẩm định giá - Học viện tài chính - Tài liệu phục vụ đào tạo chuyên ngành thẩm định giá.

5. MỤC TIÊU HỌC PHẦN (COURSE GOALS)

Bảng 5.1. Mục tiêu học phần

Mục tiêu	Mô tả mục tiêu	CĐR PLOs	Trình độ năng lực
[1]	[2]	[3]	[4]
G1	Nắm được nguyên lý vận hành của giá cả thị trường, quan hệ cung cầu và sự vận động của giá cả, các yếu tố các quy luật chi phối đến	CĐR2.1.2	III

	giá trị		
G2	Nắm được nguyên tắc, nguyên lý của tiêu chuẩn thẩm định giá	CĐR2.1.2	III
G3	Làm chủ được quy trình thực hiện các phương pháp thẩm định giá trị tài sản	CĐR2.3.1	III

6. CHUẨN ĐẦU RA HỌC PHẦN (COURSE LEARNING OUTCOMES)

Bảng 6.1. Năng lực người học học phần (CLO)

CDR	CLOs	Mô tả năng lực người học	Trình độ năng lực
[1]	[2]	[3]	[4]
2.1.2	CLO1.2.1	Nắm được nguyên lý vận hành của giá cả thị trường	III
	CLO1.2.2	Nắm được nguyên lý quan hệ cung cầu và sự vận động của giá cả	III
	CLO1.2.3	Nắm được nguyên lý các yếu tố các quy luật chi phối đến giá trị	III
	CLO1.2.4	Nắm được các nguyên tắc trong thẩm định giá	III
	CLO1.2.5	Nắm được các nguyên tắc và bản chất của hệ thống các tiêu chuẩn thẩm định giá (13 tiêu chuẩn)	III
2.3.1	CLO3.1.1	Làm chủ được quy trình thực hiện phương pháp thẩm định giá trị tài sản theo tiếp cận chi phí	III
	CLO3.1.2	Làm chủ được quy trình thực hiện phương pháp thẩm định giá trị tài sản theo tiếp cận thu nhập	III
	CLO3.1.3	Làm chủ được quy trình thực hiện phương pháp thẩm định giá trị tài sản theo tiếp cận so sánh	III

7. ĐÁNH GIÁ HỌC PHẦN (COURSE ASSESSMENT)

Bảng 7.3. Đánh giá học phần

Hình thức đánh giá	Nội dung	Thời điểm	NLNH học phần	Tiêu chí đánh giá	Tỷ lệ (%)
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]
Chuyên cần	- Thái độ học tập trên lớp - Năng lực	Tuần 1-13	CLO1.2.1-CLO1.2.5 CLO3.1.1-CLO3.1.3	- Đi học đúng giờ - Nghiêm túc học tập trên lớp - Tích cực tương tác	10%
Bài tập nhóm	Chọn nhóm, chọn chủ đề	Tuần 4	CLO3.1.1-CLO3.1.3	Sự tham gia	-
	Thảo luận về cách phân tích các nội dung	Tuần 7	CLO3.1.1-CLO3.1.3	Sự tham gia	-
	Trình bày kết quả	Tuần 13	CLO3.1.1-CLO3.1.3	Sự tham gia và khả năng phản biện	30%

	Báo cáo	Tuần 13	CLO3.1.1-CLO3.1.3	Bản báo cáo của nhóm	
Đánh giá cuối kỳ	Chương 1 - 5	Lịch thi học phần	CLO1.2.1-CLO1.2.5 CLO3.1.1-CLO3.1.3	Câu hỏi ngắn Bài tập	60%

8. KẾ HOẠCH GIẢNG DẠY

8.1. Nội dung giảng dạy

CHƯƠNG I: KHÁI QUÁT VỀ LÝ THUYẾT THỊ TRƯỜNG GIÁ CẢ

1.1. Phạm trù giá cả trong nền kinh tế thị trường

- 1.1.1. Các khái niệm về giá cả, giá trị
- 1.1.2. Học thuyết giá trị của Mác
- 1.1.3. Các quan điểm giá trị của kinh tế học hiện đại

1.2. Cơ chế vận động của giá cả thị trường

- 1.2.1. Các quy luật kinh tế thị trường quyết định sự hình thành và vận động của giá cả
- 1.2.2. Giá thị trường biểu hiện giá trị hàng hoá và giá cả tiền tệ
- 1.2.3. Xu hướng vận động của giá cả thị trường và các nhân tố tác động
- 1.2.4. Các vai trò của giá cả

1.3. Các yếu tố quyết định sự hình thành giá của doanh nghiệp

- 1.3.1. Các yếu tố bên ngoài
- 1.3.2. Các yếu tố bên trong
- 1.3.3. Các chính sách hình thành giá của doanh nghiệp

1.4. Phân loại, cơ cấu giá và thẩm định chi phí

- 1.4.1. Phân loại giá
- 1.4.2. Cơ cấu giá bán
- 1.4.3. Phân loại chi phí
- 1.4.4. Một số vấn đề liên quan

1.5. Các hình thái thị trường và phương pháp thẩm định giá

- 1.5.1. Các hình thái thị trường
- 1.5.2. Các phương pháp Thẩm định giá của doanh nghiệp

1.6. Cơ chế quản lý giá của nước ta

Tài liệu tham khảo chương:

- Nguyên lý và tiêu chuẩn thẩm định giá (NXB ĐH KTQD 2011) – Vũ Minh Đức
- Aswath Damodaran (2002), **Valuation**, Jonh Wiley & Sons.
- Pratt, Reilly, Schweihs (2000), **Valuation a business**, fourth edition, Mc Graw Hill.
- Wiliam Britton, Keith Davies, Tony Johnson (1989), **Modern Methods of valuation**, eighth edition, Estates Gazette.
- Tiêu chuẩn thẩm định giá quốc tế (2003).

CHƯƠNG II

QUY LUẬT GIÁ TRỊ, CHI PHÍ VỚI SỰ HÌNH THÀNH GIÁ CẢ THỊ TRƯỜNG

2.1 CÁC HỌC THUYẾT VỀ GIÁ TRỊ, GIÁ CẢ HÀNG HÓA:

- 2.1.1 Học thuyết Mác- Lênin về giá trị và giá cả hàng hóa.
- 2.1.2 Học thuyết Kinh tế hiện đại về giá trị, giá cả hàng hóa.

2.2 QUY LUẬT GIÁ TRỊ VỚI SỰ HÌNH THÀNH GIÁ CẢ THỊ TRƯỜNG:

2.2.1 Nội dung của quy luật giá trị

2.2.2 Yêu cầu khách quan của quy luật giá trị đối với sự hình thành giá cả.

2.2.3 Cơ chế phát huy tác dụng của quy luật giá trị đối với sự hình thành giá cả - sự hình thành giá trị xã hội và giá trị cá biệt của hàng hóa.

2.2.4 Chi phí xã hội cần thiết - chỉ tiêu hiện thực của giá trị xã hội, bộ phận tất yếu của mức giá.

2.2.5 Giá trị gia tăng với việc hình thành giá cả.

2.3 CHI PHÍ KINH DOANH, MỘT SỐ BỘ PHẬN TẤT YẾU TRONG CƠ CẤU CỦA MỨC GIÁ.

2.3.1 Phân loại chi phí xuất phát từ học thuyết của Mác về giá trị và từ học thuyết hiện đại về giá trị.

2.3.2 Sự hình thành chi phí xã hội cần thiết và vai trò của nó trong sự hình thành giá cả thị trường.

2.3.3 Cơ chế tác động khách quan của chi phí tới sự hình thành vận động của giá cả thị trường.

2.3.4 Sự tác động "dây truyền" của hệ thống giá cả thị trường thông qua chi phí.

2.3.5 Tóm tắt chương

Tài liệu tham khảo chương:

- Bài giảng của giảng viên
- David Begg (1992), Kinh tế học tập 1
- David Begg(1992), Kinh tế học tập 2
- Lịch sử các học thuyết kinh tế, trường Đại học Kinh tế thành phố Hồ Chí Minh.
- Các - Mác, Tư bản, quyển 1

CHƯƠNG III

QUAN HỆ CUNG CẦU VỀ HÀNG HÓA VỚI SỰ HÌNH THÀNH VÀ VẬN ĐỘNG CỦA GIÁ CẢ THỊ TRƯỜNG

3.1. KHÁI NIỆM VỀ CẦU, CUNG, QUAN HỆ CUNG CẦU:

3.2.1 Khái quát về cầu thị trường: khái niệm, đặc điểm, định lượng, các yếu tố tác động đến cầu thị trường trong xu thế hội nhập kinh tế giữa các quốc gia.

3.2.2 Khái quát về cung: Khái niệm, các nguồn, định lượng, đặc điểm của cung trong xu thế hội nhập kinh tế giữa các quốc gia.

3.2.3 Vai trò "cầu nối" của giá cả trong quan hệ cung cầu.

3.2. CÁC TRẠNG THÁI CỦA QUAN HỆ CUNG CẦU VỚI SỰ HÌNH THÀNH VẬN ĐỘNG CỦA GIÁ TRỊ THỊ TRƯỜNG:

3.2.4 Sự cân bằng cung cầu với sự hình thành giá cả.

3.2.5 Sự vận động của giá cả trong xu hướng cung vượt cầu.

3.2.6 Sự vận động của giá cả trong xu hướng cầu vượt cung.

3.3. SỰ TÁC ĐỘNG CỦA GIÁ CẢ TỚI QUAN HỆ CUNG CẦU:

3.3.1 Sự vận động ngược chiều của cầu thị trường với giá cả, sự xuất hiện xung đột của cầu với cung do giá cả gây ra.

3.3.2 Sự vận động thuận chiều của cầu với giá, sự đồng điệu của cầu và cung do tác động của giá cả.

3.3.3 Tính chu kỳ của cầu thị trường với sự vận động của giá cả.

3.3.4 Các trường hợp điển hình về sự co giãn của cầu thị trường theo giá cả.

3.3.5 Co giãn "chéo" của cầu thị trường, sự tác động liên hoàn của giá cả thị trường.

3.4. SỰ PHÁT TRIỂN CỦA CẦU THỊ TRƯỜNG VỚI SỰ HÌNH THÀNH VÀ PHẢN ÁNH CÁC HÌNH THÁI ĐẶC BIỆT CỦA GIÁ TRỊ VÀO GIÁ CẢ:

3.4.1 Khái niệm, cơ sở kinh tế xã hội cho sự hình thành, bản chất, sự thực hiện phân phối và phản ánh địa tô tuyệt đối vào giá cả thị trường.

3.4.2 Khái niệm, nguyên nhân hình thành, bản chất, tính tất yếu trong thực hiện và phân phối địa tô chênh lệch I qua giá cả thị trường.

3.4.3 Khái niệm, nguyên nhân hình thành, bản chất, tính tất yếu trong thực hiện và phân phối địa tô chênh lệch II qua giá cả thị trường.

3.4.4 Sự phát triển kinh tế xã hội và kinh tế thị trường với sự hình thành các giá trị tài sản vô hình.

Tóm tắt chương

Tài liệu tham khảo chương:

- Bài giảng của giảng viên
- David Begg (1992), Kinh tế học tập 1
- David Begg (1992), Kinh tế học tập 2
- Lịch sử các học thuyết kinh tế, trường Đại học Kinh tế thành phố Hồ Chí Minh.
- Các - Mác, Tư bản, quyển 2

CHƯƠNG IV: CÁC NGUYÊN TẮC VÀ TIÊU CHUẨN THẨM ĐỊNH GIÁ

4.1. Khái quát

4.2. Nguyên tắc tối ưu hoá giá trị tài sản

4.2.1 Tài sản có giá trị sử dụng cao nhất và tốt nhất

4.2.2 Nguyên tắc đặt tài sản trong sự phù hợp với quá trình sử dụng

4.2.3 Nguyên tắc thay thế của tài sản

4.2.4 Nguyên tắc năng suất cận biên của tài sản

4.3. Nguyên tắc quan hệ cung cầu

4.4. Nguyên tắc lợi ích của tài sản tạo ra trong tương lai

4.5. Nguyên tắc cân bằng, hài hoà trong sự phát triển

4.5.1. Gắn với mô hình phát triển kinh tế xã hội

4.5.2. Phù hợp với luật pháp, lợi ích kinh tế các bên

4.5.3. Phù hợp với yếu tố tâm lý các bên

4.6. Giới thiệu về tiêu chuẩn thẩm định giá quốc tế

4.6.1. Giới thiệu chung

4.6.2. Vai trò của tiêu chuẩn thẩm định giá

4.6.3. Mục tiêu của tiêu chuẩn thẩm định giá quốc tế

4.6.4. Sự hình thành và phát triển của tiêu chuẩn thẩm định giá quốc tế

4.6.5. Nội dung chủ yếu của các tiêu chuẩn thẩm định giá quốc tế

4.7. Giới thiệu về tiêu chuẩn thẩm định giá ASEAN

4.7.1. Mục tiêu

4.7.2. Phạm vi

4.7.3. Quá trình phát triển

4.7.4. Những nội dung chủ yếu

4.8. Giới thiệu về tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam

Tài liệu tham khảo chương:

- Nguyên lý và tiêu chuẩn thẩm định giá (NXB ĐH KTQD 2011) – Vũ Minh Đức
- Aswath Damodaran (2002), **Valuation**, Jonh Wiley & Sons.
- Pratt, Reilly, Schweihs (2000), **Valuation a business**, fourth edition, Mc Graw Hill.
- Wiliam Britton, Keith Davies, Tony Johnson (1989), **Modern Methods of valuation**, eighth edition, Estates Gazette.
- Tiêu chuẩn thẩm định giá quốc tế (2003).

CHƯƠNG V: CÁC CÁCH TIẾP CẬN THẨM ĐỊNH GIÁ

5.1 Cách tiếp cận từ chi phí

5.1.1 Các yếu tố chi phí cấu thành giá trị tài sản

5.1.2 Phương pháp chi quá khứ

5.1.3 Phương pháp chi phí thay thế hiện tại

5.1.4 Đánh giá lại giá trị dựa trên giá trị kế toán

5.1.5 Bài tập áp dụng

5.2 Các tiếp cận từ thu nhập

5.2.1 Phương pháp hiện tại hoá dòng tiền đầu tư của tài sản

5.2.2 Các mô hình tài chính Thẩm định giá trị tài sản với dòng lợi tức biến đổi

5.2.3 Các hạn chế khi áp dụng phương pháp này

5.2.4 Bài tập áp dụng

5.3 Cách tiếp cận từ thị trường

5.3.1 Khái quát & điều kiện áp dụng

5.3.2 Các yếu tố ảnh hưởng đến phương pháp so sánh

5.3.3 Các chỉ tiêu sử dụng để so sánh giá thị trường

5.3.4 Quy trình tiến hành định giá từ so sánh giá thị trường

5.3.5 Một số hạn chế của phương pháp so sánh giá

5.3.6 Bài tập áp dụng

Tài liệu tham khảo chương:

- Nguyên lý và tiêu chuẩn thẩm định giá (NXB ĐH KTQD 2011) – Vũ Minh Đức
- Aswath Damodaran (2002), **Valuation**, Jonh Wiley & Sons.
- Pratt, Reilly, Schweihs (2000), **Valuation a business**, fourth edition, Mc Graw Hill.
- Wiliam Britton, Keith Davies, Tony Johnson (1989), **Modern Methods of valuation**, eighth edition, Estates Gazette.
- Tiêu chuẩn thẩm định giá quốc tế (2003).

8.2. Kế hoạch giảng dạy

Tuần	Nội dung	NLNH học phần	Hoạt động dạy và học	Bài đánh giá
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]
1-2	Chương 1	CLO1.2.1 CLO1.2.2	Sinh viên đọc bài ở nhà (Chương 1 trong giáo trình và slides) Giảng viên giảng và trao đổi với sinh viên những tình huống thực tế	Câu hỏi ngắn Câu hỏi lựa chọn
3-4	Chương 2	CLO1.2.1 CLO1.2.2	Sinh viên đọc bài ở nhà (Chương 2 trong giáo trình và slides) Giảng viên giảng và trao đổi với sinh viên những tình huống thực tế	Câu hỏi ngắn Câu hỏi lựa chọn
5-6	Chương 3	CLO1.2.2 CLO1.2.3	Sinh viên đọc bài ở nhà (Chương 3 trong giáo trình và slides) Giảng viên giảng và trao đổi với sinh viên những tình huống thực tế	Câu hỏi ngắn Câu hỏi lựa chọn Tình huống
7-9	Chương 4	CLO1.2.1 CLO1.2.2 CLO1.2.3 CLO1.2.4 CLO1.2.5	Sinh viên đọc bài ở nhà (Chương 4 trong giáo trình và slides) Giảng viên giảng và trao đổi với sinh viên những tình huống thực tế	Câu hỏi ngắn Câu hỏi lựa chọn Tình huống
10-12	Chương 5	CLO1.2.1 CLO1.2.2 CLO1.2.3 CLO1.2.4 CLO1.2.5 CLO3.1.1 CLO3.1.2 CLO3.1.3	Sinh viên đọc bài ở nhà (Chương 5 trong giáo trình và slides) Giảng viên giảng và trao đổi với sinh viên những tình huống thực tế	Câu hỏi ngắn Câu hỏi lựa chọn Tình huống
13	Tổng hợp, các nhóm trình bày bài tập nhóm	CLO1.2.1 CLO1.2.2	Thảo luận và trình bày bài tập nhóm	Câu hỏi ngắn và thảo luận
		CLO1.2.3 CLO1.2.4	Thảo luận và trình bày bài tập nhóm	Câu hỏi ngắn và thảo luận
		CLO1.2.5 CLO3.1.1 CLO3.1.2 CLO3.1.3	Thảo luận và trình bày bài tập nhóm	Câu hỏi ngắn và thảo luận

9. QUY ĐỊNH CỦA HỌC PHẦN (COURSE REQUIREMENTS AND EXPECTATION)

9.1. Quy định về tham dự lớp học

- Sinh viên/học viên có trách nhiệm tham dự đầy đủ các buổi học. Trong trường hợp nghỉ học do lý do bất khả kháng thì phải có giấy tờ chứng minh đầy đủ và hợp lý. Mỗi buổi vắng mặt sẽ bị trừ 1 điểm đánh giá quá trình. Sinh viên vắng quá 3 buổi học dù có lý do hay không có lý do đều bị coi như không hoàn thành khóa học và phải đăng ký học lại.
- Sinh viên sẽ được cộng điểm cho mỗi lần phát biểu xây dựng bài, có thể bù đắp cho điểm quá trình, điểm kiểm tra và điểm bài tập nhóm.
- Sinh viên không nộp bài tập nhóm sẽ nhận điểm 0 (không) cho bài tập sau cùng. Nhóm sinh viên nộp bài trễ sẽ bị trừ 1 điểm cho mỗi ngày nộp muộn.

9.2. Quy định về hành vi lớp học

- Học phần được thực hiện trên nguyên tắc tôn trọng người học và người dạy. Mọi hành vi làm ảnh hưởng đến quá trình dạy và học đều bị nghiêm cấm.
- Sinh viên phải đi học đúng giờ quy định. Sinh viên đi trễ quá 10 phút sau khi giờ học bắt đầu sẽ không được tham dự buổi học.
- Tuyệt đối không làm ồn, gây ảnh hưởng đến người khác trong quá trình học.
- Tuyệt đối không được ăn uống, nhai kẹo cao su, sử dụng các thiết bị như điện thoại, máy nghe nhạc trong giờ học.
- Máy tính xách tay, máy tính bảng chỉ được thực hiện vào mục đích ghi chép bài giảng, tính toán phục vụ bài giảng, bài tập, tuyệt đối không dùng vào việc khác.

Trường ĐH Kinh tế Quốc dân

Trưởng Bộ môn

TS. Nguyễn Ngọc Quang