

CHƯƠNG TRÌNH TRÌNH ĐỘ CỬ NHÂN

NGÀNH ĐÀO TẠO : KINH TẾ

CHUYÊN NGÀNH : KINH TẾ THẨM ĐỊNH GIÁ

ĐỀ CƯƠNG CHI TIẾT HỌC PHẦN

1. Tên học phần: THẨM ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN 1

(THE APPRAISAL OF REAL ESTATE 1)

2. Mã học phần: *(Phòng QLĐT-CTSV sẽ bổ sung)*

3. Bộ môn phụ trách giảng dạy: Bộ môn Thẩm Định Giá

4. Trình độ: Dành cho học viên cao học

5. Số tín chỉ: 3 tín chỉ - 09 buổi

6. Phân bổ thời gian: *(giờ tín chỉ đối với các hoạt động)*

+ Lên lớp (lý thuyết) : 34 tiết

+ Làm việc nhóm, thực hành, thảo luận, làm bài tập tình huống : 10 tiết

+ Kiểm tra giữa kỳ : 01 tiết

Tổng cộng : 45 tiết

7. Điều kiện tiên quyết: Học viên cần trang bị kiến thức nguyên lý thẩm định giá và pháp luật về thẩm định giá.

8. Mô tả vắn tắt nội dung học phần:

Môn học trang bị cho học viên kiến thức về phân tích tổng hợp phục vụ cho thẩm định giá bất động sản như: Thị trường bất động sản, phương thức thu thập, phân tích số liệu và quy trình thẩm giá bất động sản. Đồng thời môn học hướng đến các phương pháp luận thẩm định giá bất động sản trong tiếp cận so sánh, tiếp cận chi phí và tiếp cận thu nhập.

9. Mục tiêu của học phần:

Sau khi học xong học phần này, học viên có thể:

1. Lĩnh hội được những phương pháp luận thẩm định giá bất động sản trong tiếp cận so sánh, tiếp cận chi phí và tiếp cận thu nhập đang được vận dụng ở các nước trên thế giới và Việt Nam.

2. Nắm vững và vận dụng thành thạo hệ thống các văn bản pháp lý liên quan đến hoạt động thẩm định giá bất động sản tại Việt Nam.

3. Nắm vững các kỹ thuật thu thập, điều tra, tổng hợp và phân tích dữ liệu.
4. Vận dụng nền tảng lý thuyết về thẩm định giá bất động sản để thẩm định giá các loại bất động sản khác nhau ở Việt Nam.
5. Độc lập tiến hành một quy trình thẩm định giá bất động sản.

10. Nhiệm vụ của sinh viên:

- Các bài giảng trên lớp sẽ được triển khai theo lịch trình, theo đó giảng viên sẽ giải thích, hướng dẫn các vấn đề lý thuyết, các tình huống thực tế có kết hợp với các bài tập. Học viên phải tham gia lên lớp đầy đủ (tối thiểu 80% giờ giảng)
- Học viên cần đọc trước tài liệu mỗi khi lên lớp, hoàn thành tất cả các bài tập theo yêu cầu của giảng viên.
- Học viên cần có kỹ năng làm việc theo nhóm để thực hiện các bài tập thực hành (thu thập, phân tích dữ liệu, thẩm định và viết báo cáo thẩm định) do giảng viên giao trong suốt quá trình học.

11. Tài liệu học tập:

Tài liệu bắt buộc:

The Appraisal of Real Estate, 13th edition (2008). Appraisal Institute

Tài liệu tham khảo:

1. *Appraising Residential Properties*, 3th edition. (1999) Appraisal Institute.
2. David C. Ling, Wayne R. Archer (2005) *Real Estate Principles a Value Approach*. McGraw Hill.
3. Jeffrey D. Fisher, Robert S Martin (2005) *Income Property Appraisal*. 2nd edition. Dearborn Real Estate Education
4. Nguyễn Ngọc Vinh, Nguyễn Quỳnh Hoa (2012) *Thẩm định giá trị bất động sản*. NXB Lao động xã hội.
5. Nguyễn Thế Phương (2011) *Thẩm định giá bất động sản*. NXB Phương Đông.
6. Nguyễn Duy Thiện, Nguyễn Ngọc Tuấn, Tô Công Thành (2011) *Thẩm định giá bất động sản*. NXB tài chính.
7. Nguyễn Ngọc Vinh (2013) *Xác định tỷ lệ còn lại của công trình trong thẩm định giá trị bất động sản*. NXB Kinh tế TP. HCM.
8. Nguyễn Ngọc Vinh (2014) *Thống nhất kết quả trong thẩm định giá trị bất động sản*. NXB Kinh tế TP. HCM.
9. Thông tư số 158/2014/TT-BTC ngày 27/10/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính. Ban hành 4 tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam. Tiêu chuẩn 01: Những quy tắc đạo đức hành nghề thẩm định giá. Tiêu chuẩn số 02: Giá trị thị trường làm cơ sở trong thẩm

định giá. Tiêu chuẩn số 03: Giá trị phi thị trường làm cơ sở trong thẩm định giá. Tiêu chuẩn số 04: Những nguyên tắc kinh tế chi phối hoạt động thẩm định giá.

10. Thông tư số 28/2015/TT-BTC ngày 06/03/2015 của Bộ trưởng Bộ Tài chính. Ban hành 3 tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam. Tiêu chuẩn số 05: Quy trình thẩm định giá. Tiêu chuẩn số 06: Báo cáo kết quả, chứng thư và hồ sơ thẩm định giá. Tiêu chuẩn số 07: Phân loại tài sản trong thẩm định giá.

11. Thông tư số 126/2015/TT-BTC ngày 20/08/2015 của Bộ trưởng Bộ Tài chính. Ban hành 03 tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam. Tiêu chuẩn số 08: Cách tiếp cận từ thị trường Tiêu chuẩn số 09: Cách tiếp cận từ chi phí. Tiêu chuẩn số 10: Cách tiếp cận từ thu nhập.

12. Thông tư 45/2013/BTC. Ngày 25/4/2013 của Bộ trưởng Bộ Tài chính về việc: Hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

12. Tiêu chuẩn đánh giá sinh viên:

- Bài luận giữa kỳ : 40%
- Thi cuối kỳ : 60%
- Tổng cộng : 100%

13. Thang điểm: 10

14. Nội dung chi tiết học phần:

Ngày (số tiết)	Nội dung giảng dạy (tên chương, phần)	Tài liệu học tập (chương, phần)	Chuẩn bị của sinh viên (bài tập, thuyết trình, giải quyết tình huống...)
Buổi 1	<p>Chương 1. Tổng quan về thẩm định giá bất động sản:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mục đích TĐG BĐS. - Các nguyên tắc TĐG BĐS - Quy trình TĐG BĐS - Cơ sở giá trị trong TĐG BĐS 	<p>[1] chapter 1 [1] chapter 3 [1] chapter 7 [8] chương 1 [8] chương 2 [8] chương 8 [11] TC 2,3,4,5,7</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Phân nhóm - Nhận tài liệu học - Đọc lại các chủ đề của buổi 1 - Thảo luận các chủ đề liên quan đến chương 1. - Nhận bài tập tình huống dành cho buổi 4 và buổi 8
Buổi 2	<ul style="list-style-type: none"> - Phân tích thị trường tiền tệ và thị trường vốn - Phân tích thị trường bất động sản - Thu thập số liệu phục vụ TĐG BĐS 	<p>[1] chapter 5 [1] chapter 9 [1] chapter 8 [8] chương 1</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Học viên đọc trước các tài liệu theo hướng dẫn của giảng viên phụ trách. - Thảo luận các chủ đề liên quan đến chương 2

Buổi 3	Chương 2: Tiếp cận so sánh - Tiếp cận so sánh giá bán - Phân tích so sánh - Kỹ thuật điều chỉnh giá trị tuyệt đối - Kỹ thuật điều chỉnh theo tỷ lệ phần trăm - Vận dụng tiếp cận so sánh	[1] chapter 13 [1] chapter 14 [1] chapter 15 [8] chương 4 [11] TC 8	- Học viên đọc trước các tài liệu theo hướng dẫn của giảng viên phụ trách. - Thảo luận các chủ đề liên quan đến chương 2. - Thực hiện các bài tập tình huống do giảng viên phụ trách biên soạn - Chuẩn bị thuyết trình theo phân công của giảng viên phụ trách
Buổi 4	Chương 2. Tiếp cận so sánh - Vận dụng tiếp cận so sánh - Báo cáo về phân tích thị trường tiền tệ, thị trường vốn, thị trường BĐS - Kiểm tra giữa kỳ	[1] chapter 26 [11] TC 6	- Thực hiện các bài tập tình huống do giảng viên phụ trách biên soạn - Thuyết trình theo phân công - Làm bài kiểm tra giữa kỳ
Buổi 5	Chương 3. Tiếp cận chi phí - Tiếp cận chi phí - Tổng quan về thẩm định giá đất đai - Ước lượng chi phí xây dựng - Ước lượng hao mòn	[1] chapter 16 [1] chapter 17 [1] chapter 18 [1] chapter 19 [8] chương 5 [8] chương 7 [11] TC 9	- Học viên đọc trước các tài liệu theo hướng dẫn của giảng viên phụ trách. - Thảo luận các chủ đề liên quan đến chương 3. - Thực hiện các bài tập tình huống do giảng viên phụ trách biên soạn
Buổi 6	- Vận dụng tiếp cận chi phí Chương 4. Tiếp cận thu nhập - Tiếp cận vốn hóa thu nhập - Phân tích thu nhập và chi phí - Phương pháp vốn hóa trực tiếp	[7] [1] chapter 20 [1] chapter 21 [1] chapter 22 [8] chương 6 [11] TC 10	- Học viên đọc trước các tài liệu theo hướng dẫn của giảng viên phụ trách. - Thảo luận các chủ đề liên quan đến chương 4 - Thực hiện các bài tập tình huống do giảng viên phụ trách biên soạn

<p>Buổi 7</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Phương pháp vốn hóa thu nhập - Phân tích DCF và vận dụng đặc biệt trong vốn hóa thu nhập - Vận dụng tiếp cận thu nhập - Các phương pháp thống nhất kết quả thẩm định giá trị bất động sản - Ôn tập 	<p>[1] chapter 23 [1] chapter 24</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Thảo luận các chủ đề liên quan đến chương 4 - Thực hiện các bài tập tình huống do giảng viên phụ trách biên soạn - Nộp báo cáo TĐG BĐS
---------------	--	--	--

TP.HCM, ngày 14 tháng 5 năm 2017

PHÊ DUYỆT CỦA TRƯỞNG KHOA

(ký, ghi rõ họ tên)

NGƯỜI BIÊN SOẠN

(ký, ghi rõ họ tên)

Nguyễn Ngọc Vinh