

TRƯỜNG ĐH TÀI CHÍNH - NGÂN HÀNG HÀ NỘI  
KHOA TÀI CHÍNH NGÂN HÀNG  
**BỘ MÔN TÀI CHÍNH**

-----\*\*\*-----

**ĐỀ CƯƠNG CHI TIẾT HỌC PHẦN**  
**ĐỊNH GIÁ TÀI SẢN**

**Ngành: Kiểm toán**

**1. Thông tin chung về học phần**

**Tên học phần:**

Tiếng Việt: ĐỊNH GIÁ TÀI SẢN

Tiếng Anh: Asset Valuation

**Mã học phần:** DTN.02.04

**Số tín chỉ: 02**

**Phân bổ giờ tín chỉ đối với các hoạt động: 96 tiết**

- |                               |         |
|-------------------------------|---------|
| + Lý thuyết:                  | 23 tiết |
| + Bài tập, kiểm tra :         | 07 tiết |
| + Thực hành và thảo luận nhóm | 06 tiết |
| + Tự học:                     | 60 tiết |

**Bộ môn phụ trách học phần:** Bộ môn Tài chính, Khoa Tài chính- Ngân hàng

**Giảng viên phụ trách học phần (dự kiến):**

1) Họ và tên: ThS.Nguyễn Thị Quyên

Chức danh: Giảng viên

Thông tin liên hệ: ĐT: 0974587386; Email: [ntquyen2010@fbu.edu.vn](mailto:ntquyen2010@fbu.edu.vn)

2) Họ và tên: TTS Trần Quốc Vinh

Chức danh: Giảng viên

Thông tin liên hệ: ĐT: 0983452189; Email: [tranvinh301057@fbu.edu.vn](mailto:tranvinh301057@fbu.edu.vn)

**2. Các môn học tiên quyết:** Định giá tài sản

**3. Mục tiêu của học phần:**

**3.1. Mục tiêu chung:**

Học phần cung cấp cho sinh viên những kiến thức cơ bản về các phép toán tài chính, về định giá tài sản, phân tích được các nhân tố ảnh hưởng đến giá trị tài sản và hiệu, vận dụng được hệ thống nguyên tắc định giá cơ bản trong nền kinh tế thị trường, bất động sản, thị trường bất động sản. Môn học đặc biệt đi sâu vào phân tích các phương pháp định giá bất động sản: Phương pháp so sánh trực tiếp, phương pháp chi phí, phương pháp thu nhập, phương pháp thặng dư; về định giá doanh nghiệp: doanh nghiệp dưới góc nhìn của nhà định giá, nhu cầu xác định giá trị doanh nghiệp, phân tích các yếu tố ảnh hưởng đến giá trị doanh nghiệp (môi

trường bên ngoài và môi trường bên trong), đồng thời môn học đi sâu vào phân tích 2 phương pháp: phương pháp tài sản thuần và phương pháp hiện tại hóa lợi nhuận thuần, đặc biệt áp dụng vào thực tế để xác định giá trị doanh nghiệp theo thị trường. phương pháp hiện tại hóa lợi tức cổ phần, phương pháp chiết khấu dòng tiền, phương pháp GW, phương pháp P/E.

### 3.2. Mục tiêu cụ thể

Trang bị kiến thức cần thiết cho người học về: tài sản, giá trị tài sản, thẩm định giá tài sản. Nắm và vận dụng được các tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam, môn học rèn luyện các kỹ năng cơ bản trong việc vận dụng các phương pháp thẩm định giá tài sản, cụ thể là thẩm định giá bất động sản, thẩm định giá doanh nghiệp.

Giúp cho người học vận dụng được các phương pháp thẩm định giá bất động sản, thẩm định giá cổ phiếu, trái phiếu; thẩm định giá doanh nghiệp, sử dụng linh hoạt các phương pháp chủ yếu đánh giá và lựa chọn dự án đầu về mặt tài chính.

Rèn luyện cho người học kỹ năng làm việc độc lập, làm việc nhóm; tổ chức, quản lý, điều hành nhóm làm việc có hiệu quả.

Người học thể hiện năng lực tự chủ, tự định hướng, kỹ năng tự học, tự nghiên cứu; thể hiện nguyện vọng và ý chí không ngừng học hỏi vươn lên.

## 4. Chuẩn đầu ra của học phần (CLO – Courses learning outcomes)

### 4.1. Nội dung chuẩn đầu ra học phần:

Sau khi học xong học phần, sinh viên có khả năng:

**CLO 1:** Giải thích được các kiến thức cơ bản và toàn diện về nguyên lý thẩm định giá, các khái niệm, các yếu tố tác động tới giá trị tài sản, các nguyên tắc thẩm định giá, các cách tiếp cận và phương pháp thẩm định giá, quy trình thẩm định giá, hệ thống tiêu chuẩn thẩm định giá.

**CLO 2:** Phân biệt được các loại tài sản trong hoạt động thẩm định; các trường hợp thẩm định giá bất động sản, máy thiết bị, doanh nghiệp; ưu nhược điểm của các phương pháp định giá.

**CLO 3** Vận dụng được kiến thức vào thẩm định giá một tài sản cụ thể.

**CLO 4:** Tính toán được: giá trị bất động sản, cổ phiếu, trái phiếu, giá trị doanh nghiệp.

**CLO 5:** Thực hiện làm việc độc lập, làm việc nhóm; tổ chức, quản lý, điều hành nhóm làm việc có hiệu quả.

**CLO 6:** Thể hiện được năng lực tự chủ, tự định hướng, đưa ra kết luận chuyên môn và có thể bảo vệ được quan điểm cá nhân; có kỹ năng tự học, tự nghiên cứu; hình thành tinh thần khởi nghiệp; thể hiện nguyện vọng và ý chí không ngừng học hỏi vươn lên.

### 4.2. Ma trận nhất quán giữa chuẩn đầu ra học phần (CLO) với chuẩn đầu ra chương trình đào tạo (PLO):

	PLO 1	PLO 2	PLO 3	PLO 4	PLO 5	PLO 6	PLO 7	PLO 8	PLO 9	PLO 10	PLO 11
<b>CLO 1</b>			M								
<b>CLO 2</b>			M								

<b>CLO 3</b>			H								
<b>CLO 4</b>								H			
<b>CLO 5</b>					H						
<b>CLO 6</b>										H	
<b>TỔNG HỢP TOÀN BỘ HỌC PHẦN</b>			M		H			H		H	

*Trong đó:*

Mức độ đóng góp của CLO và PLO được xác định cụ thể như sau:

L ( Low) – CLO có đóng góp ít vào PLO

M (Medium) – CLO có đóng góp vừa vào PLO

H (High) – CLO có đóng góp nhiều vào PLO

#### **4.3. Ma trận nhất quán giữa phương pháp dạy học với chuẩn đầu ra học phần (CLO)**

	<b>CLO 1</b>	<b>CLO 2</b>	<b>CLO 3</b>	<b>CLO 4</b>	<b>CLO 5</b>	<b>CLO 6</b>
Phương pháp thuyết giảng	H	H	H	H		
Phương pháp phát vấn	H	H	H	H		M
Phương pháp dạy học nhóm, cặp (thảo luận, làm bài tập, bài tập lớn theo nhóm)	H	H	H	H	H	M
Hướng dẫn tự học	M	M	M	M		H
Thuyết trình tích cực	H	H	H	H	M	H

*Trong đó:*

Mức độ đóng góp của CLO và PLO được xác định cụ thể như sau:

L ( Low) – CLO có đóng góp ít vào PLO

M (Medium) – CLO có đóng góp vừa vào PLO

H (High) – CLO có đóng góp nhiều vào PLO

#### **4.4. Ma trận nhất quán giữa phương pháp, hình thức kiểm tra, đánh giá với chuẩn đầu ra học phần (CLO)**

<b>Hình thức đánh giá</b>	<b>CLO 1</b>	<b>CLO 2</b>	<b>CLO 3</b>	<b>CLO 4</b>	<b>CLO 5</b>	<b>CLO 6</b>
<b>Chuyên cần</b> (tham gia đủ 100% số buổi)						H
<b>Hoạt động cá nhân tại lớp</b> (phát biểu, thảo luận, trả lời câu hỏi của GV)	H	H	H	H		H
<b>Hoạt động cá nhân tại nhà</b> (tự học ở nhà theo y/c của gv, tìm kiếm tài liệu, làm bài tập về nhà,	M	M	M	M		H

viết chuyên đề)						
<b>Hoạt động nhóm</b> (chuẩn bị bài thuyết trình, trình bày bài thuyết trình, phát biểu bảo vệ ý kiến của nhóm tại lớp)	H	H	H	H	H	H
<b>Thực hành</b> (tập diễn tình huống, thực tập, chữa bài tập)	H	H	H		H	M
<b>Kiểm tra giữa kỳ</b>	H	H	H	H		M
<b>Kiểm tra cuối kỳ</b> (tự luận/ vấn đáp/ trắc nghiệm)	H	H	H	H		M

*Trong đó:*

Mức độ đóng góp của CLO và PLO được xác định cụ thể như sau:

L ( Low) – CLO có đóng góp ít vào PLO

M (Medium) – CLO có đóng góp vừa vào PLO

H (High) – CLO có đóng góp nhiều vào PLO

### **5. Nhiệm vụ của sinh viên:**

- Nghiên cứu trước giáo trình, tài liệu theo chương, bài
- Tham gia đầy đủ các giờ lên lớp.
- Tham gia thảo luận tại lớp
- Chuẩn bị bài tập thảo luận cá nhân, nhóm được giao.
- Tham gia hai bài kiểm tra giữa kỳ
- Tham gia thi kết thúc học phần.

### **6. Học liệu:**

#### **6.1. Tài liệu bắt buộc:**

1]. - Giáo trình Định giá tài sản (2018), NXB Tài chính, TS. Nguyễn Minh Hoàng TS. Phạm Văn Bình.

#### **6.2. Tài liệu tham khảo:**

[1]. PGS.TS Hoàng Văn Quỳnh & Ths Lê Thị Hằng Ngân ( 2016 ) Phân tích và định giá tài sản tài chính .Nhà xuất bản tài chính.

[2]. Giáo trình Tài chính Doanh nghiệp – Học Khoa Tài chính

[3] Luật đất đai 2023 và Các chính sách, chế độ của Nhà nước về quản lý đất đai và thị trường bất động sản.

[4] Luật Doanh nghiệp 2020 và Các chính sách, chế độ của Nhà nước về quản lý tài chính doanh nghiệp hiện hành.

### **7. Mô tả tóm tắt nội dung học phần**

Học phần Định giá tài sản bao gồm 3 chương, là một môn khoa học nhằm trang bị cho sinh viên những kiến thức cơ bản về các khái niệm cơ bản về định giá tài sản, phân tích được

các nhân tố ảnh hưởng đến giá trị tài sản và hiệu, vận dụng được hệ thống nguyên tắc định giá cơ bản trong nền kinh tế thị trường; đặc biệt môn học giúp sinh viên nắm và vận dụng được các tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam, môn học rèn luyện các kỹ năng cơ bản trong việc vận dụng các phương pháp thẩm định giá tài sản, cụ thể là thẩm định giá bất động sản, thẩm định giá doanh nghiệp.

### 8. Kế hoạch giảng dạy:

Bài dạy	Nội dung giảng dạy	Dạy trên lớp ( tiết)				Tự học ( tiết)	CĐR HP	Hoạt động dạy	Hoạt động học
		LT (tiết)	BT (tiết)	TLN, TH (tiết)	KT (tiết)				
Bài 1	<p><b>Chương 1:</b> <b>Các khái niệm cơ bản và các nguyên tắc thẩm định giá trong nền kinh tế thị trường</b></p> <p>1.1. Các khái niệm cơ bản.</p> <p>1.2. Các nhân tố ảnh hưởng đến giá trị tài sản</p>	3					CLO 1, CLO 2, CLO 4,	Thuyết giảng, Phát vấn,	<p>-Nghe giảng, trả lời câu hỏi, thuyết trình</p> <p>-Nội dung tự học:</p> <p>+ Đọc trước giáo trình chương 1 từ trang 07 đến trang 53</p> <p>+ Nghiên cứu và trả lời câu hỏi tự luận 1</p>
Bài 2	1.3 Các nguyên tắc thẩm định giá cơ bản	1		2			CLO 1, CLO 6,	Thuyết giảng, Phát vấn	<p>-Nghe giảng, trả lời câu hỏi, thuyết trình</p> <p>- Nội dung tự học:</p> <p>+ Đọc trước giáo trình</p>

								<p>chương 1 từ trang 54 đến trang 61</p> <p>+ Nghiên cứu và trả lời câu hỏi tự luận phần câu hỏi ôn tập chương 1 trang 62.</p>
Bài 3	<p><b>Chương 2: Các phương pháp thẩm định giá bất động sản</b></p> <p>2.1 Những vấn đề cơ bản về bất động sản và thị trường bất động sản</p> <p>2.2 Các phương pháp thẩm định giá bất động sản</p> <p>2.2.1 Phương pháp so sánh trực tiếp</p>	3					<p>CLO 1, CLO 4, CLO 6,</p> <p>Thuyết giảng, Phát vấn</p>	<p>- Nghe giảng, trả lời câu hỏi</p> <p>+ Đọc trước giáo trình chương 2 từ trang 63 đến trang 97</p>
Bài 4	<p>2.2.2 Phương pháp thu nhập ( phương pháp đầu tư</p>	3					<p>CLO 1 CLO 4 CLO 6</p> <p>Thuyết giảng, Phát vấn</p>	<p>-Nghe giảng, trả lời câu hỏi.</p> <p>-Nội dung tự học:</p> <p>+ Đọc trước giáo trình chương 2 từ trang 97 đến trang 107</p> <p>+ Nghiên cứu và trả lời câu hỏi tự luận</p>

Bài 5	2.2.3 Phương pháp chi phí	3					CLO 1, CLO 4, CLO 6,	Thuyết giảng, Phát vấn	-Nghe giảng, trả lời câu hỏi. -Nội dung tự học:  + Đọc trước giáo trình chương 2 từ trang 107 đến trang 125  + Nghiên cứu và trả lời câu hỏi tự luận
Bài 6	2.2.2 Phương pháp thặng dư	3					CLO 1, CLO 4, CLO 6,	Thuyết giảng, Phát vấn	-Nghe giảng, trả lời câu hỏi -Nội dung tự học:  + Đọc trước giáo trình chương 2 từ trang 125 đến trang 132  + Nghiên cứu và trả lời câu hỏi tự luận
Bài 7	1. .Hệ thống lại các nội dung chương 2 và làm bài tập  2. Kiểm tra 1 tiết bài thứ 1		2		1	2	CLO 1, CLO 2, CLO 3, CLO 4, CLO 5, CLO 6,	Thuyết giảng, Phát vấn	Chuẩn bị nội dung thảo luận và làm bài tập tại lớp gồm các bài : số 04 ( trang 27), số 24( trang 46), số 36 ( trang 58), 44 ( trang 69) trong sách bài tập.  (Tài liệu bắt buộc - Hệ thống câu hỏi và bài tập định

									giá tài sản ). -Thực hiện làm bài kiểm tra theo đề bài giao viên đưa ra
Bài 8	<b>Chương 3 : Các phương pháp thẩm định giá doanh nghiệp</b> 3.1. Doanh nghiệp và nhu cầu xác định giá trị doanh nghiệp 3.2 Các nhân tố ảnh hưởng tới giá trị doanh nghiệp	3					CLO 1, CLO 2, CLO 3, CLO 4, CLO 6,	Thuyết giảng, Phát vấn	-Nghe giảng, trả lời câu hỏi.  -Nội dung tự học:  + Đọc trước giáo trình chương 3 từ trang 181 đến trang 195  + Nghiên cứu và trả lời câu hỏi tự luận
Bài 9	3.3. Các phương pháp thẩm định giá doanh nghiệp 3.3.1 Phương pháp giá trị tài sản thuần 3.3.2 Phương pháp hiện tại hoá các nguồn tài chính tương lai.	3					CLO 1, CLO 2, CLO 3, CLO 4, CLO 6,	Thuyết giảng, Phát vấn	-Nghe giảng, trả lời câu hỏi.  -Nội dung tự học:  + Đọc trước giáo trình chương 3 từ trang 196 đến trang 234  + Nghiên cứu và trả lời câu hỏi tự luận
Bài 10	3.3.2 Phương pháp hiện tại hoá các nguồn tài chính tương lai.( tiếp theo )  - Kiểm tra 1	2			1		CLO 1, CLO 2, CLO 3, CLO 4, CLO 6,	Thuyết giảng, Phát vấn	-Nghe giảng, trả lời câu hỏi, thuyết trình  -Nội dung tự học:  + Đọc trước giáo trình



	tiết bài thứ 2								chương 8 từ trang 274 đến trang 293
Bài 11	3.3.3 Phương pháp định lượng Goodwill 3.3.4 Phương pháp pháp	3					CLO 1, CLO 2, CLO 3, CLO 4, CLO 6,	Thuyết giảng, Phát vấn	-Nghe giảng, trả lời câu hỏi, thuyết trình  -Nội dung tự học:  + Đọc trước giáo trình chương 3 từ trang 235 đến trang 250
Bài 12	- Chữa bài tập,		3			2	CLO 1, CLO 2, CLO 3, CLO 4, CLO 6,	Thuyết giảng, Phát vấn	- Làm bài tập chương 3 gồm các bài : số 60 ( trang 97), số 63( trang 93), số 75 ( trang 101), số 76 ( trang 102), ssoos 77 ( trang 104) trong sách bài tập.  (Tài liệu bắt buộc - Hệ thống câu hỏi và bài tập định giá tài sản ).
Bài 13	- Tổng kết học phần								
	<b>Tổng số tiết</b>	<b>23</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>2</b>	<b>60</b>			
	<b>Tổng tiết chuẩn</b>	<b>23</b>	<b>5</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>60</b>			

### 9. Cơ sở vật chất phục vụ giảng dạy:

- Tên giảng đường:

- Danh mục trang thiết bị (bao gồm cả phương tiện công nghệ): máy chiếu, laptop, bút dạ viết bảng, phấn, bút chỉ slide.

## 10. Kiểm tra, đánh giá kết quả học tập:

### 10.1. Phương pháp, hình thức kiểm tra, đánh giá:

#### 10.1. Kiểm tra – đánh giá thường xuyên:

Kiểm tra – đánh giá thường xuyên và kiểm tra – đánh giá định kỳ.

#### 10.2. Kiểm tra - đánh giá định kỳ

Hình thức đánh giá	Phần trăm	Yêu cầu chung, mục đích, cơ sở lý luận, minh chứng
<b>1. Chuyên cần</b> (kiểm tra đánh giá thường xuyên trên lớp: 01 điểm)	10%	<b>Yêu cầu chung:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Sinh viên có mặt, tham gia đầy đủ 100% buổi học, giờ học.</li><li>Sinh viên tích cực phát biểu.</li></ul> <b>Mục đích:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Đánh giá thái độ học tập: sự chăm chỉ, nghiêm túc, kỷ luật, sự hào hứng, say mê học tập.</li></ul>
<b>2. Viết bài theo chủ đề (kiểm tra định kỳ: 1 bài)</b>	10 %	<b>Yêu cầu:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Sinh viên làm việc độc lập.</li><li>Sinh viên sẽ viết các bài theo các chủ đề đã học (khoảng 3-4 chủ đề). Điểm của sinh viên sẽ được đánh giá là điểm trung bình cộng của các bài viết.</li></ul> <b>Mục đích:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Giúp sinh viên hệ thống lại kiến thức, phát triển kỹ năng phân tích, kỹ năng trình bày vấn đề bằng văn bản, kỹ năng lập luận.</li></ul>
<b>3. Kiểm tra giữa kỳ (trắc nghiệm, tự luận, vấn đáp)</b>	20%	<b>Yêu cầu:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Sinh viên thực hiện bài kiểm tra trong khoảng thời gian nhất định.</li></ul> <b>Mục đích:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Ghi nhớ kiến thức đã học.</li><li>Có biện pháp cải tiến phương pháp học tập để đạt kết quả tốt hơn vào cuối kỳ.</li></ul>

<p><b>4. Thi hết học phần</b> (trắc nghiệm, tự luận, vấn đáp )</p>	<p>60%</p>	<p><b>Yêu cầu chung:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sinh viên nghiên cứu kỹ các mục tiêu của bài tập cần đạt.</li> <li>• Đọc, ghi nhớ tài liệu để có cơ sở lý thuyết cho bài tập phân tích tình huống.</li> </ul> <p><b>Mục đích:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Khuyến khích sinh viên chủ động tìm tòi, nghiên cứu.</li> <li>• Tăng cường khả năng quan sát, tư duy và lập luận logic và phê phán.</li> </ul>
--	------------	---

## 10.2. Miêu tả chi tiết các bài tập và bộ tiêu chí đánh giá:

### Tiêu chí đánh giá (Rubrics định tính cho bài thi hết học phần tự luận)

Mức chất lượng	Điểm	Mô tả mức chất lượng	Ghi chú
<b>Xuất sắc</b>	9-10	<p>Nội dung đầy đủ, trả lời đúng 100% câu hỏi.</p> <p>Có phân tích mở rộng (phân tích đúng hướng và đủ ý).</p> <p>Trình bày rõ ràng, diễn đạt ngắn gọn, xúc tích, logic.</p> <p>Không có lỗi về thuật ngữ chuyên môn.</p> <p>Không có lỗi chính tả.</p>	
<b>Khá – Giỏi</b>	7-8	<p>Trả lời đúng 70-80% câu hỏi.</p> <p>Có mở rộng, phân tích đúng hướng nhưng chưa đủ ý.</p> <p>Trình bày rõ ràng, diễn đạt logic.</p> <p>Còn lỗi chính tả.</p>	
<b>Trung bình</b>	5-6	<p>Trả lời đúng 50-60% câu hỏi.</p> <p>Không phân tích.</p> <p>Trình bày không rõ ý, chưa logic.</p> <p>Còn lỗi chính tả.</p>	

<b>Yếu</b>	3-4	Trả lời sai, lạc đề, hoặc phần trả lời đúng dưới mức 50% câu hỏi. Không làm hết câu hỏi, bỏ nội dung hơn 50%. Không hiểu câu hỏi. Mắc nhiều lỗi về thuật ngữ chuyên môn (5-6 lỗi). Nhiều lỗi chính tả.	
<b>Kém</b>	0-2	Trả lời sai, lạc đề, phần trả lời đúng dưới mức 20%. Không làm hết câu hỏi, bỏ đến 80% nội dung. Không hiểu câu hỏi. Không hiểu các thuật ngữ chuyên môn cơ bản, mắc nhiều lỗi về thuật ngữ chuyên môn (trên 6 lỗi). Diễn đạt không rõ ý. Nhiều lỗi chính tả.	

Hà Nội, ngày 10 tháng 11 năm 2019

**Trưởng khoa**



**PGS. TS. Nguyễn Thị Liên**

**Trưởng bộ môn**



**TS. Bạch Đức Hiền**

**Người soạn đề cương**



**Nguyễn Thị Quyên**