

TRƯỜNG ĐẠI HỌC VĂN LANG
KHOA TÀI CHÍNH – NGÂN HÀNG

ĐỀ THI/ĐỀ BÀI, RUBRIC VÀ THANG ĐIỂM
THI KẾT THÚC HỌC PHẦN
Học kỳ 1, năm học 2024-2025

I. Thông tin chung

Tên học phần:	Định giá bất động sản		
Mã học phần:	71FINA40133	Số tín chỉ:	3
Mã nhóm lớp học phần:	241_71FINA40133_01		
Hình thức thi: Tiểu luận	Thời gian làm bài:		Phút/ ngày
☐ Cá nhân	☒ Nhóm		
Quy cách đặt tên file	Nhóm_tên Công ty/ Hồ sơ thẩm định		

II. Các yêu cầu của đề thi nhằm đáp ứng CLO

Ký hiệu CLO	Nội dung CLO	Hình thức đánh giá	Trọng số CLO trong thành phần đánh giá (%)	Câu hỏi thi số	Điểm số tối đa	Lấy dữ liệu đo lường mức đạt PLO/PI
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
CLO1	Kết hợp các nguyên tắc, phương pháp để thực hiện quy trình thẩm định giá bất động sản	Báo cáo thẩm định giá	20%	1	2	
CLO2	Thu thập các dữ liệu cần thiết phục vụ cho việc phân tích và thẩm định giá trị bất động sản của nhóm.	Báo cáo thẩm định giá	20%	1	2	
CLO3	Lập một báo cáo thẩm định giá bất động sản theo yêu cầu	Báo cáo thẩm định giá	20%	1	2	
CLO4	Tuân thủ quy định pháp lý trong đánh giá giá trị bất động sản khi thẩm định.	Báo cáo thẩm định giá	20%	1	2	

CLO5	Thể hiện ý thức trách nhiệm trong việc đánh giá giá trị bất động sản khi thẩm định	Báo cáo thẩm định giá	20%	1	2	
-------------	--	-----------------------	-----	---	---	--

III. Nội dung đề bài

1. Đề bài

Anh/ Chị hãy lập một báo cáo thẩm định giá một bất động sản **nhà phố** tại thành phố Hồ Chí Minh cho mục đích thẩm định giá theo đúng chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam.

Lưu ý:

- Sinh viên làm bài thi theo nhóm, mỗi nhóm tối đa 3 sinh viên theo danh sách lớp, sinh viên tự lựa chọn các thành viên. Mỗi sinh viên chỉ tham gia 1 nhóm, trường hợp sinh viên tham gia 2 nhóm thì cá nhân sinh viên sẽ không được công nhận kết quả thi.
- Các nhóm sinh viên thực hiện thẩm định giá giống nhau, kết luận sao chép sẽ bị 0 điểm cho bài tiểu luận.
- Trước khi trình bày nội dung bài làm, sinh viên ghi đầy đủ thông tin cá nhân của các thành viên nhóm.
- Trong báo cáo thẩm định giá sinh viên cần **giải thích** phương pháp thẩm định giá áp dụng phù hợp, **xây dựng** hệ số tương quan để làm căn cứ điều chỉnh các yếu tố khác biệt giữa tài sản thẩm định giá và các tài sản so sánh.

2. Hướng dẫn thể thức trình bày đề bài

TÊN DOANH NGHIỆP
(TÊN CHI NHÁNH)**[1]**

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số:

....., ngày ... tháng năm ...

BÁO CÁO KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ

(Kèm theo Chứng thư thẩm định giá số ngày/...../.....)

1. Các thông tin về doanh nghiệp thẩm định giá

Tên doanh nghiệp, địa chỉ trụ sở chính và địa chỉ văn phòng giao dịch (nếu có).

2. Các thông tin cơ bản về cuộc thẩm định giá

- Thông tin về khách hàng thẩm định giá tài sản, số hợp đồng thẩm định giá và/hoặc văn bản yêu cầu/đề nghị thẩm định giá.
- Tên tài sản thẩm định giá.
- Thời điểm thẩm định giá.
- Mục đích thẩm định giá.
- Các nguồn thông tin được sử dụng trong quá trình thẩm định giá và mức độ kiểm tra, thẩm định các nguồn thông tin đó.
- Căn cứ pháp lý để thẩm định giá.

3. Thông tin tổng quan về thị trường, các thông tin về thị trường giao dịch của nhóm (loại) tài sản thẩm định giá

Có thể bao gồm các thông tin như:

- Thông tin tổng quan về thị trường
- Thực trạng và triển vọng cung cầu của nhóm (loại) tài sản thẩm định giá.
- Phân tích về các tài sản thay thế hoặc cạnh tranh.
- Thông tin về các yếu tố kinh tế, xã hội, và các yếu tố khác có ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định giá.
- Các thông tin khác có liên quan.

4. Thông tin về tài sản thẩm định giá

Căn cứ kết quả khảo sát thực tế, thu thập thông tin và phân tích thông tin, trình bày thông tin chi tiết về tài sản thẩm định giá theo hướng dẫn tại Phụ lục số 1 của Tiêu chuẩn này.

5. Cơ sở giá trị của tài sản thẩm định giá

6. Giả thiết và giả thiết đặc biệt (nếu có).

7. Cách tiếp cận, phương pháp thẩm định giá

a) Cách tiếp cận, phương pháp thẩm định giá áp dụng.

- Nêu rõ căn cứ lựa chọn cách tiếp cận, phương pháp thẩm định giá áp dụng.
- Trường hợp áp dụng nhiều phương pháp thẩm định giá: chỉ rõ phương pháp thẩm định giá nào là phương pháp thẩm định giá chính, phương pháp thẩm định giá nào được sử dụng để kiểm tra, đối chiếu, từ đó phân tích, tính toán để đi đến kết luận cuối cùng về kết quả thẩm định giá.
- Trường hợp chỉ áp dụng được 01 phương pháp thẩm định giá, nêu rõ lý do.

b) Xác định giá trị tài sản cần thẩm định giá

- Dựa trên các cách tiếp cận, phương pháp thẩm định giá lựa chọn; thể hiện những lập luận, phân tích, chứng cứ, số liệu, bảng tính, ... cho những lần điều chỉnh, tính toán trong cả quá trình thẩm định giá để xác định giá trị tài sản cần thẩm định giá. Các thông tin, số liệu sử dụng cần phải được trích dẫn nguồn cụ thể.
- Kết quả thẩm định giá.

8. Thời hạn có hiệu lực của kết quả thẩm định giá

9. Những điều khoản loại trừ và hạn chế

10. Các phụ lục kèm theo

- Danh sách tất cả các tài liệu, thông tin liên quan đến việc thẩm định giá.
- Tài liệu thể hiện tính pháp lý và đặc điểm kỹ thuật của tài sản thẩm định giá
- Kết quả khảo sát thực tế của tài sản thẩm định giá.
- Các nội dung khác liên quan đến cuộc thẩm định giá (nếu có).

Báo cáo kết quả thẩm định giá được phát hành bản chính bằng tiếng Việt (trong trường hợp báo cáo kết quả thẩm định giá được phát hành bằng 02 ngôn ngữ trở lên) kèm theo Chứng thư thẩm định giá số ngày/...../..... tại ..<doanh nghiệp thẩm định giá/ chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá>...

THẨM ĐỊNH VIÊN VỀ GIÁ HÀNH DOANH NGHIỆP THẨM ĐỊNH GIÁ
NGHỀ

(Chức danh của người đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp thẩm định giá hoặc người đại diện theo ủy quyền trong lĩnh vực thẩm định giá (nếu có) của doanh nghiệp thẩm định giá)

<chữ ký>

Họ tên

Số thẻ thẩm định viên về giá:

<chữ ký, đóng dấu>

Họ tên

Số thẻ thẩm định viên về giá:

3. Rubric và thang điểm

Tiêu chí	Trọng số	Tốt 100%	Khá 75%	Trung bình 50%	Yếu 25%	Kém 0%
Hình thức báo cáo	10%	Dưới 10 lỗi	Trên 10 dưới 20 lỗi	Trên 20 dưới 30 lỗi	Trên 30 lỗi	Trên 50 lỗi
Căn cứ pháp lý tài sản định giá	10%	Đúng, đầy đủ	Đúng chưa đầy đủ	Chưa đúng, chưa đủ	Chưa đủ và sai	Không có
Đặc điểm tài sản thẩm định giá	10%	Giới thiệu đầy đủ và chính xác	Giới thiệu khá đầy đủ nhưng còn sai sót nhỏ	Giới thiệu tương đối đầy đủ, có sai sót quan trọng	Giới thiệu còn sơ sài	Không giới thiệu được
Thông tin tổng quan về thị trường, giao dịch của nhóm (loại) tài sản thẩm định giá	10%	Phân tích được đầy đủ và tính khoa học cao	Phân tích khá đầy đủ nhưng còn vài điểm bất hợp lý	Phân tích tương đối đầy đủ nhưng tính hợp lý thấp	Phân tích sơ sài	Không phân tích được
Cơ sở thẩm định giá. Giá thiết và giá thiết đặc biệt (nếu có)	10%	Phân tích được đầy đủ và tính khoa học cao	Phân tích khá đầy đủ nhưng còn vài điểm bất hợp lý	Phân tích tương đối đầy đủ nhưng tính hợp lý thấp	Phân tích sơ sài	Không phân tích được
Ứng dụng phương pháp để xác định kết quả	40%	Phân tích được đầy đủ và tính khoa học cao	Phân tích khá đầy đủ nhưng còn vài điểm bất hợp lý	Phân tích chưa đầy đủ và tính hợp lý thấp	Phân tích sơ sài	Không phân tích được
Kết quả và Những điều kiện và hạn chế	10%	KL hợp lý và phân tích rõ các điểm hạn chế	KL hợp lý và nhưng chưa phân tích rõ các điểm hạn chế	Kết luận chưa hợp lý và chưa phân tích rõ các điểm hạn chế	Kết luận sơ sài	Không thực hiện được

Người duyệt đề



ThS. Lê Thị Phương Loan

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 11 năm 2024

Giảng viên ra đề



ThS. Nguyễn Chí Nguyên