

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 2, năm học 2023-2024

I. Thông tin chung

Tên học phần:	Quản trị tài sản bất động sản		
Mã học phần:	71FINA40063	Số tin chỉ:	3
Mã nhóm lớp học phần:	232_71FINA40063_01		
Hình thức thi: Dự án	Thời gian làm bài:	07	ngày
<input type="checkbox"/> Cá nhân	<input checked="" type="checkbox"/> Nhóm		
<i>Quy cách đặt tên file</i>	<i>Mã SV_Ho và ten SV_Nhóm_.....</i>		

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	Vận dụng các kiến thức cơ bản về quản trị tài sản bất động để hiểu các bài tập tình huống trên lớp	Tiểu luận/Thuyết trình	30%	a,b,e	3,0	PLO3/M
CLO2	Kết nối kiến thức phân tích các vấn đề của việc quản trị tài sản bất động sản	Tiểu luận/Thuyết trình	15%	c	1,5	PLO3/M
CLO3	Thực hành phân tích một cách hiệu quả và đầy đủ việc quản trị tài sản bất động sản	Tiểu luận/Thuyết trình	30%	a,b,e	3,0	PLO8/M,A
CLO4	Phối hợp với nhóm cả trong vai trò là một nhà lãnh đạo hay một thành viên	Tiểu luận/Thuyết trình	15%	d	1,5	PLO6/M
CLO5	Có tinh thần trách nhiệm và đạo đức nghề nghiệp	Tiểu luận/Thuyết trình	10%	f	1,0	PLO10/M

III. Nội dung đề bài

1. Đề bài

Chủ đề: Quản lý tài sản bất động sản thương mại: Hợp đồng quản lý và Phương án quản lý của đơn vị vận hành

Mỗi nhóm thực hiện dự án theo chi tiết như sau:

Thông Tin Chung:

- Tên Dự Án: Trung Tâm Thương Mại Phố Biển
- Vị Trí: Thành phố ven biển, khu vực có mật độ dân cư cao và là điểm du lịch nổi tiếng.
- Diện Tích Đất: 15,000 m²
- Diện Tích Xây Dựng: 10,000 m²
- Số Tầng: 5 (bao gồm 1 tầng hầm để xe)
- Tổng Vốn Đầu Tư Dự Kiến: \$50 triệu USD
- Thời Gian Xây Dựng Dự Kiến: 2 năm

Dữ Liệu Ban Đầu:

1. Tỷ Lệ Lấp Đầy Khu Vực:
 - Tỷ lệ lấp đầy trung bình trong khu vực: 90%
 - Giá thuê trung bình khu vực: \$35/m²/tháng
2. Chi Phí Xây Dựng và Vận Hành của chủ đầu tư:
 - Chi phí xây dựng dự kiến: \$30 triệu USD
 - Chi phí vận hành hàng năm dự kiến: \$1 triệu USD
3. Doanh Thu và Lợi Nhuận:
 - Doanh thu mong muốn của chủ đầu tư từ việc cho thuê dự kiến hàng năm: \$4 triệu USD
 - Tỷ suất lợi nhuận trên vốn đầu tư (ROI) mong đợi: 8% sau 5 năm vận hành
4. Chiến Lược và Chương Trình Khuyến Mãi:
 - Chương trình khuyến mãi cho thuê dự định của chủ đầu tư: Giảm 10% giá thuê cho 6 tháng đầu tiên
 - Chiến lược tiếp thị của chủ đầu tư: Mạng xã hội, quảng cáo trực tuyến và sự kiện mở cửa
5. Cấu Trúc Hợp Đồng Quản Lý:
 - Phí quản lý: 4% - 5% doanh thu thuê hàng tháng
 - Đơn vị quản lý: tên công ty do nhóm sinh viên tự đề xuất

Yêu Cầu Chung:

- Mỗi nhóm sinh viên sẽ tự giả định vị trí dự án tại các khu vực như Tp. Hồ Chí Minh, Vũng Tàu, Nha Trang, Đà Nẵng, Hải Phòng, Phú Quốc, Phú Yên, Quảng Ninh, Thanh Hoá hoặc các tỉnh/ thành phố gần biển...
- Mỗi nhóm sinh viên sẽ giả định là 1 công ty/ đơn vị quản lý vận hành cho thuê Trung tâm thương mại

Yêu Cầu Cụ Thể:***Yêu cầu 1. Phân Tích Thị Trường và Vị Trí:***

- Dữ liệu về tỷ lệ lấp đầy và giá thuê trung bình trong khu vực: 85% lấp đầy, giá thuê trung bình là \$30/m²/tháng.
- Phân tích SWOT (Ưu điểm, Nhược điểm, Cơ hội, Thách thức) của vị trí dự án.

Yêu cầu 2. Chiến Lược Cho Thuê và Chương Trình Khuyến Mãi:

- Đề xuất chiến lược cho thuê dựa trên dữ liệu giá thuê và tỷ lệ lấp đầy khu vực. Xem xét việc áp dụng mức giảm giá hoặc khuyến mãi trong 6 tháng đầu.
- Chương trình khuyến mãi cho thuê: Giảm 10% giá thuê cho 6 tháng đầu tiên
- Chiến lược tiếp thị: Mạng xã hội, quảng cáo trực tuyến và sự kiện mở cửa
- Xây dựng các giả định cho thuê trên tổng diện tích xây dựng của chủ đầu tư cụ thể như giữ xe, cho thuê các tầng của trung tâm thương mại

Yêu cầu 3. Hợp Đồng Quản Lý:

- Mô tả cấu trúc của hợp đồng quản lý, bao gồm phí quản lý dự kiến (4% - 5% doanh thu thuê hàng tháng) và trách nhiệm của đơn vị quản lý.

Yêu cầu 4. Quản Lý Hoạt Động và Bảo Trì:

- Lập kế hoạch bảo trì hàng năm.
- Xác định các biện pháp tiết kiệm năng lượng và giảm chi phí vận hành.

Yêu cầu 5. Tài Chính và Ngân Sách:

- Sử dụng bảng tính Excel để xây dựng ngân sách dự án, bao gồm chi phí vận hành hàng năm và dự báo doanh thu từ việc cho thuê.
- Tính toán ROI (Lợi nhuận trên vốn đầu tư) dự kiến cho dự án quản lý bất động sản này.

Yêu cầu 6. Pháp Lý và Tuân Thủ:

- Liệt kê các yêu cầu pháp lý và quy định địa phương cần tuân thủ cho dự án quản lý tài sản bất động sản thương mại.

2. Hướng dẫn thể thức trình bày đề bài

- Dung Lượng: 20-30 trang A4.
- Font Chữ: Arial, cỡ chữ 12, dẫn dòng 1.5.
- Cấu Trúc: Bìa, Mục lục, Giới thiệu, Phần nội dung chính (chỉ mục trên), Kết luận, Tài liệu tham khảo.
- Tài Liệu Tham Khảo: liệt kê mọi nguồn thông tin được sử dụng, bao gồm dữ liệu thị trường, báo cáo ngành, và các nghiên cứu liên quan.

3. Rubric và thang điểm

- a. Phân tích thị trường và vị trí (20 điểm): Mức độ chi tiết và chính xác của phân tích.
- b. Chiến lược cho thuê (20 điểm): Sự sáng tạo và khả thi của chiến lược.
- c. Hợp đồng quản lý (15 điểm): Đầy đủ và rõ ràng của các điều khoản.
- d. Quản lý hoạt động và bảo trì (15 điểm): Tính thực tế và hiệu quả của kế hoạch.
- e. Tài chính và ngân sách (20 điểm): Tính chính xác và chi tiết của bảng tính ngân sách và dự báo tài chính.
- f. Pháp lý và tuân thủ (10 điểm): Đầy đủ và đúng đắn của các yêu cầu pháp lý được liệt kê.

Người duyệt đề



Lê Thị Phương Loan

TP. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 4 năm 2024

Giảng viên ra đề

(Đã ký)

Phạm Nhật Quang