

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 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:	242_71FINA40133_01		
Hình thức thi: Tiểu luận	Thời gian làm bài:	7	ngày
☐ Cá nhân	☒ Nhóm		
<i>Quy cách đặt tên file</i>	<i>Nhóm_tên Công ty/ Hồ sơ thẩm định</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	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	PI4.1
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	PI6.1
CLO3	Lập một báo cáo thẩm định giá bất động sản theo yêu cầu	Báo cáo thẩm định giá	20%	1	2	PI8.1
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	PI9.1
CLO5	Thể hiện ý thức trách nhiệm trong việc đánh giá giá trị	Báo cáo thẩm định giá	20%	1	2	PI10.1

	bất động sản khi thẩm định					
--	-------------------------------	--	--	--	--	--

III. Nội dung đề bài

1. Đề bài

Anh/ Chị hãy lập một báo cáo thẩm định giá một bất động sản **nhà phố** 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 4 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, **phân tích** thị trường bất động sản phù hợp 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 2

Criteria	Weight (%)	Excellent 100%	Good 75%	Average 50%	Weak 25%	Poor 0%
Report Format	10%	Fewer than 10 Errors	More than 10 but fewer than 20 Errors	More than 20 but fewer than 30 Errors	More than 30 Errors	More than 50 Errors
Legal basis for the appraised asset	10%	Correct and Complete	Correct but Incomplete	Incorrect and Incomplete	Incorrect and Incomplete	Miss
Characteristics of the appraised asset	10%	Comprehensive and Accurate Introduction	Introduction is fairly complete but has minor errors	Introduction is relatively complete but contains significant errors	Introduction is very brief	Unable to introduce
Overview information about the market and transactions of the group (type) of appraised assets	10%	Thorough Analysis with High Scientific Rigor	Analysis is fairly complete but contains a few unreasonable points	Analysis is relatively complete but has low reasoning quality	Analysis is superficial	Unable to analyze
Basis for appraisal. Assumptions and special assumptions (if any)	10%	Thorough Analysis with High Scientific Rigor	Analysis is fairly complete but contains a few unreasonable points	Analysis is relatively complete but has low reasoning quality	Analysis is superficial	Unable to analyze
Application of methods to determine results	40%	Thorough Analysis with High Scientific Rigor	Analysis is fairly complete but contains a few unreasonable points	Analysis is relatively complete but has low reasoning quality	Analysis is superficial	Unable to analyze
Results and Conditions and Limitations	10%	Logical Conclusion and Clear Analysis of Limitations	Logical Conclusion, but limitations are not clearly analyzed	Conclusion is unreasonable and limitations are not clearly analyzed	Conclusion is superficial	Miss

TP. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 03 năm 2025
Giảng viên ra đề

Người duyệt đề



ThS. Lê Thị Phương Loan



ThS. Nguyễn Chí Nguyên