

KẾ HOẠCH
THỰC HÀNH NGHỀ NGHIỆP I - CHUYÊN NGÀNH THẨM ĐỊNH GIÁ
CÁC KHÓA ĐÀO TẠO THEO TÍN CHỈ BẬC ĐẠI HỌC HỆ CHÍNH QUY
HỌC KÌ ĐẦU NĂM 2021

1. MỤC ĐÍCH:

- Hệ thống lại kiến thức của môn học thẩm định giá căn bản, thẩm định giá bất động sản, bước đầu vận dụng những kiến thức đã học để phân tích, đánh giá tài sản thực tế.
- Trang bị phương pháp thu thập các thông tin liên quan đến thực tiễn tình hình bất động sản như: thông tin tổng quát của quận huyện, tình hình kinh tế, xã hội, dân cư; thông tin về quy hoạch, các dự án cụ thể tại địa bàn khảo sát. Từ đó có thể phân tích đánh giá và nhận định về thị trường bất động sản của quận huyện được phân công tìm hiểu.
- Tạo nền tảng vững chắc cho việc thực tập tốt nghiệp.

2. YÊU CẦU:

2.1. Yêu cầu chung:

- Sinh viên làm quen với các phương pháp nghiên cứu khoa học.
- Sinh viên phải áp dụng được những kiến thức đã học mang tính chất tổng hợp áp dụng vào tìm hiểu, nghiên cứu thực tế.
- Rèn luyện kỹ năng thu thập, phân tích đánh giá, xử lý thông tin.

2.2. Yêu cầu chuyên môn:

- Rèn luyện kỹ năng thu thập thông tin giao dịch về bất động sản.
- Vận dụng các kiến thức đã được trang bị vào thực hiện đề tài nghiên cứu trong phạm vi hẹp nhằm phân tích đánh giá, xử lý thông tin thị trường bất động sản chính xác hiệu quả.

3. ĐỀ TÀI NGHIÊN CỨU, NỘI DUNG THU THẬP THÔNG TIN:

3.1. Đề tài:

Nghiên cứu giá thị trường bất động sản tại một số quận, huyện trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh từ 01/01/2021 đến 31/03/2021.

3.2. Nội dung thu thập thông tin:

Sinh viên thực hiện thu thập thông tin về giao dịch bất động sản trên địa bàn được phân công theo các nội dung:

- Thông tin tổng quát về quận được phân công.
- Thông tin về tình hình kinh tế, xã hội, dân cư, quy hoạch,... tại đường được phân công.
- Thông tin về quy hoạch tại khu vực khảo sát.
- Thông tin về tình hình giao dịch bất động sản tại khu vực khảo sát.

- Các giao dịch mua - bán bất động sản điển hình tại khu vực khảo sát.

4. TỔ CHỨC THỰC HIỆN:

4.1. Hội đồng thực hành nghề nghiệp:

- TS. Nguyễn Thanh Nhã. Trưởng ban.
- ThS. Lê Minh Phương Mai. Ủy viên
- Bà Nguyễn Thị Thái Lê Thư ký.

4.2. Giảng viên hướng dẫn:

- TS. Nguyễn Thanh Nhã.
- ThS. Mai Thị Thanh Trà.
- ThS. Lê Minh Phương Mai.
- Thầy Nguyễn Chí Nguyên
- ThS. Võ Thị Hoàng Vi.
- ThS. Đặng Hòa Kính.
- ThS. Phan Thị Sao Vi

5. THỜI GIAN VÀ LỊCH TRÌNH:

5.1. Thời gian chuẩn bị:

- Từ 22 - 31/03/2021, sinh viên tìm hiểu khảo sát địa bàn được phân công.
- Hoàn tất thông tin cá nhân theo yêu cầu của khoa, cử nhóm trưởng đại diện để liên lạc khi cần.

5.2. Thời gian thực hiện:

Lịch trình cụ thể: Từ 05/04/2021 đến 15/05/2021.

TUẦN	THỜI GIAN	NỘI DUNG CÔNG VIỆC CỦA SINH VIÊN
Tuần 1- 2	Từ 05/04/2021 đến 17/04/2021 (2 tuần)	- Gặp giáo viên hướng dẫn (GVHD) theo sự phân công của khoa và thời gian quy định của GVHD. - Xây dựng đề cương chi tiết và kế hoạch THNN.
Tuần 3- 4	Từ 19/04/2021 đến 29/04/2021 (2 tuần)	- Hoàn thành đề cương chi tiết. - Đọc tài liệu, giáo trình. - Nghiên cứu, thu thập thông tin giao dịch mua bán bất động sản trên tuyến đường thuộc phường, quận được phân công. - Viết bản thảo báo cáo thực hành nghề nghiệp.
Tuần 5- 6	Từ 03/05/2021 đến 15/05/2021 (2 tuần)	- Chỉnh sửa bản thảo. - Hoàn tất và nộp báo cáo chính thức cho GVHD. - Công bố điểm THNN.

6. NHIỆM VỤ GIẢNG VIÊN:

- Quản lý sinh viên được phân công trong suốt quá trình thực hành nghề nghiệp.
- Gặp sinh viên hàng tuần theo lịch đã đăng kí.
- Hướng dẫn sinh viên thực hành nghề nghiệp theo đúng nội dung chương trình đào tạo, tiến độ thời gian cũng như thực hiện đúng các quy định của trường, của khoa.
- Đánh giá kết quả của sinh viên sau quá trình thực hành nghề nghiệp. Nộp kết quả đúng thời hạn.

7. NHIỆM VỤ SINH VIÊN:

- Sinh viên gặp GVHD hàng tuần theo lịch sắp xếp của GVHD để báo cáo tiến độ và nội dung thực hiện theo yêu cầu của GVHD. Sinh viên vắng mặt quá 3 lần trong toàn bộ thời gian thực hành nghề nghiệp khi chưa được phép của GVHD hoặc của khoa (tùy theo thời gian sinh viên vắng mặt do GVHD hoặc khoa quyết định) sẽ bị đình chỉ và nhận điểm 0 của môn học.
- Thu thập thông tin từ:
 - Cơ quan quản lý nhà nước tại địa phương.
 - Các giao dịch chào mua, chào bán trên báo chí, internet,...
 - Sàn giao dịch bất động sản, các công ty có chức năng tư vấn, môi giới, mua bán, kiểm định, thẩm định giá bất động sản tại khu vực.
 - Giao dịch thực tế tại địa bàn khảo sát.
- Xác định các yếu tố cần thu thập (Phiếu thu thập thông tin đính kèm.)

8. ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ

8.1. Hình thức trình bày:

Đề án được in trên một mặt giấy trắng khổ A4, dày khoảng 20 trang (không tính phụ lục); kiểu chữ Times New Roman (Unicode) cỡ chữ 13 của hệ soạn thảo Winword; viết bằng tiếng Việt; cách dòng 1,5 lines; mật độ chữ bình thường. không được kéo hoặc nén khoảng cách giữa các chữ; lề trên 3,5 cm; lề dưới 3 cm; lề trái 3,5 cm; lề phải 2 cm. Số trang được đánh giữa phía trên đầu mỗi trang giấy. Nếu có bảng biểu, hình vẽ trình bày theo chiều ngang khổ giấy thì đầu bảng là lề trái của trang. Mẫu bìa: màu hồng, theo quy định của nhà trường.

- Bộ cục đề án: Phụ lục đính kèm.

8.2. Nội dung

- Kết quả thực hành nghề nghiệp của sinh viên được đánh giá qua toàn bộ quá trình thực hiện các bước công việc như: viết đề cương, đọc tài liệu, thu thập số liệu, nghiên cứu thị trường,... theo đúng yêu cầu và thời gian kế hoạch nhà trường đã giao (sinh viên nộp kèm file mềm theo mẫu của khoa).

- Điểm thực hành nghề nghiệp được chấm theo thang điểm 10 (điểm tròn). Sinh viên đạt yêu cầu phải từ 4 điểm trở lên. Nếu dưới điểm 4, sinh viên phải đăng ký học lại học phần theo Quy chế đào tạo.
- Khoa đánh giá chung trước khi công bố điểm chính thức cho sinh viên để xem xét các trường hợp sau:
 - + Những bài bị điểm dưới 4 hoặc đạt điểm giỏi.
 - + Những bài có nội dung giống nhau (từng phần hoặc toàn bộ).
 - + Những bài sao chép (từng phần hoặc toàn bộ) của các sinh viên khóa khác./.

HIỆU TRƯỞNG

Duyệt:

TRƯỞNG KHOA

TS. Nguyễn Thanh Nhã

Nơi nhận:

- BGH;
- P. QLĐT;
- Lưu: VPK.;

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN

Số:..... Ngày:

– Họ và tên sinh viên:.....Lớp:.....

– Địa chỉ:Đường:.....
Phường, xã:.....Quận, huyện:

1. Vị trí: Mặt tiền đường Hẻm cấp: rộng

2. Diện tích:

– Đất: Dài.....x Rộng:.....=.....m²

– Diện tích vi phạm lộ giới (nếu có).....m²

– Nhà:

○ Diện tích xây dựng: Dài.....x Rộng.....=.....m²

○ Tổng diện tích sàn xây dựng (sử dụng):.....m²

○ Loại nhà:

○ Thời gian xây dựng:.....Thời gian sửa chữa (nếu có):.....

3. Pháp lý:

Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà.

Có giấy phép xây dựng, biên bản kiểm tra hoàn công

Không có giấy tờ hợp pháp

4. Mục đích sử dụng (có thể kinh doanh)

Chỉ dùng để ở

Có thể cho thuê hoặc kinh doanh

5. Các yếu tố khác

– Tiện nghi: Điện Nước Điện thoại.

– Thu hưởng lợi ích công cộng: (cách khoảng ... km):

Chợ Trường học Bệnh viện

– Môi trường: Tốt Trung bình Kém

– Tình trạng an ninh trật tự, an toàn xã hội: Tốt Trung bình Kém

– Mục đích mua bán chuyển nhượng:.....

7. Giá chào bán:.....VND (1 lượng vàng=.....VND)

8. Giá thực bán (nếu có).....VND

9. Nguồn thông tin:.....

PHỤ LỤC

HƯỚNG DẪN THỰC HIỆN ĐỀ ÁN THỰC HÀNH NGHỀ NGHIỆP

- TRANG BÌA CHÍNH (Bìa cứng)
- TRANG BÌA PHỤ
- NHẬN XÉT CỦA GIÁO VIÊN HƯỚNG DẪN
- MỤC LỤC
- MỞ ĐẦU
 - Lý do thực hiện đề án.
 - Mục đích yêu cầu.
 - Phương pháp nghiên cứu.
 - Phạm vi nghiên cứu
 - Kết cấu đề án.

CHƯƠNG 1 - CƠ SỞ LÝ LUẬN

1.1. Bất động sản

- 1.1.1. Bất động sản.
- 1.1.2. Quyền tài sản bất động sản.
- 1.1.3. Giá trị thị trường bất động sản.
- 1.1.4. Các yếu tố tác động đến giá thị trường bất động sản.

1.2. Thẩm định giá

- 1.2.1. **Khái niệm** thẩm định giá bất động sản
- 1.2.2. **Cơ sở giá trị của thẩm định giá bất động sản**
- 1.2.3. Các phương pháp thẩm định giá **bất động sản**:
 - Phương pháp so sánh.
 - Phương pháp chi phí.

1.3. Quy trình nghiên cứu đề án

- 1.3.1. Xác định vấn đề nghiên cứu.
- 1.3.2. Lập kế hoạch nghiên cứu.
- 1.3.3. Thu thập tài liệu thông tin
- 1.3.4. Phân tích tài liệu thông tin
- 1.3.5. Viết đề án.

Lập sơ đồ quy trình nghiên cứu kèm theo.

CHƯƠNG 2 - THU THẬP THÔNG TIN GIÁ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN TẠI PHƯỜNG(XÃ)...- QUẬN(HUYỆN).... - TP.HCM

2.1. Giới thiệu phường (xã)...thuộc quận(huyện) - TP.HCM

2.1.1. Sơ đồ của phường (xã): Khu phố (ấp), tổ dân phố, đường, hẻm...

2.1.2. Quy hoạch đường, hẻm,... hạn chế xây dựng,...

2.1.3. Đặc điểm tình hình dân cư, môi trường, hoạt động sản xuất kinh doanh, trật tự an ninh, an toàn xã hội tại địa phương.

2.1.4. Tình hình giao dịch bất động sản tại địa bàn **khảo sát** trong thời gian qua.

2.2. Thu thập thông tin giá thị trường

2.2.1. Bất động sản số 1:

- Vị trí
- Đất:
 - o Pháp lý
 - o Đặc điểm
- Nhà:
 - o Pháp lý
 - o Đặc điểm
- Mục đích sử dụng (*để ở hoặc kinh doanh*)
- Các yếu tố khác:
 - o Tiện nghi: Điện, nước, điện thoại...
 - o Thụ hưởng lợi ích công cộng: (cách khoảng... km): chợ, trường học, bệnh viện,...
 - o Môi trường: Tốt, Trung bình, Yếu, Kém,...
 - o Tình trạng an ninh trật tự, an toàn, xã hội: Tốt, Trung bình, Yếu, Kém,...
- Mục đích mua bán, chuyển nhượng:
- Giá chào bán:
- Giá thực bán hoặc thương lượng:
- Nguồn thông tin:
- Thời điểm thu thập thông tin:

2.2.2. Bất động sản số 2:

...

2.2.3. Bất động sản số 3:

...

CHƯƠNG 3 - TỔNG HỢP, PHÂN TÍCH GIÁ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN TẠI PHƯỜNG(XÃ)...- QUẬN(HUYỆN).... - TP.HCM

3.1. Lập bảng tổng hợp thông tin các bất động sản thu thập

Bảng tổng hợp toàn bộ thông tin các bất động sản thu thập và sơ đồ kèm theo.

3.2. Phân tích chênh lệch giữa giá chào bán và giá bán của các bất động sản

3.3. Tính đơn giá đất bình quân

- Đơn giá đất bình quân tuyến đường.
- Đơn giá đất bình quân hẻm chính, hẻm phụ, đường nội bộ.

3.4. Phân tích - Đánh giá

- KẾT LUẬN
- TÀI LIỆU THAM KHẢO
- PHỤ LỤC