

CHUYÊN NGÀNH THẨM ĐỊNH GIÁ

THỰC HÀNH NGHỀ NGHIỆP 1 THẨM ĐỊNH GIÁ

Đề tài: Nghiên cứu giá thị trường bất động sản tại một số quận, huyện trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh từ đến

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.

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:
 - o Diện tích xây dựng: Dài.....x Rộng.....=m²
 - o Tổng diện tích sàn xây dựng (sử dụng):.....m²
 - o Loại nhà:
 - o 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.
 - Thụ 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 1 (TĐG)

- TRANG BÌA CHÍNH (Bìa cứng)
- TRANG BÌA PHỤ
- NHẬN XÉT CỦA GIÁO VIÊN HƯỚNG DẪN
- MỤC LỤC
- MỞ ĐẦU
 - o Lý do thực hiện đề án.
 - o Mục đích yêu cầu.
 - o Phương pháp nghiên cứu.
 - o Phạm vi nghiên cứu
 - o 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. Vị trí địa lý 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 vị trí 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 theo từng vị trí

3.4. Phân tích - Đánh giá

- KẾT LUẬN
- TÀI LIỆU THAM KHẢO
- PHỤ LỤC

THỰC HÀNH NGHỀ NGHIỆP 2 THẨM ĐỊNH GIÁ

Đề tài:

“Nghiên cứu giá thị trường máy thiết bị tại thành phố Hồ Chí Minh từ đến”

Nội dung thu thập

- Thông tin chung
 - Thị trường máy thiết bị mới.
 - Thị trường máy thiết bị cũ (đã qua sử dụng).
- Thông tin cụ thể
 - Các đặc tính kỹ thuật của máy thiết bị
 - Báo giá từ nhà cung cấp
 - Giá thực tế của máy thiết bị.

HƯỚNG DẪN TRÌNH BÀY BÁO CÁO THỰC HÀNH NGHỀ NGHIỆP 2 (TĐG)

- TRANG BÌA CHÍNH (Bìa cứng).
- TRANG BÌA PHỤ
- NHẬN XÉT CỦA GVHD
- MỤC LỤC
- MỞ ĐẦU
 - o Lý do thực hiện đề án.
 - o Mục đích yêu cầu.
 - o Phương pháp nghiên cứu.
 - o Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.
 - o Kết cấu đề án.

CHƯƠNG 1 - CƠ SỞ LÝ LUẬN

1.1. Máy thiết bị:

- 1.1.1. Khái niệm máy thiết bị
- 1.1.2. Phân loại máy thiết bị

1.2. Thẩm định giá máy thiết bị:

- 1.2.1. Khái niệm thẩm định giá máy thiết bị.
- 1.2.2. Các cơ sở giá trị của thẩm định giá máy thiết bị.
- 1.2.3. Các phương pháp thẩm định giá máy thiết bị.
 - 1.2.3.1. Phương pháp so sánh.
 - 1.2.3.2. Phương pháp chi phí.
 - 1.2.3.3. Phương pháp thu nhập.

1.3. Quy trình thực hiện 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.

CHƯƠNG 2 - THU THẬP THÔNG TIN GIÁ THỊ TRƯỜNG MÁY THIẾT BỊ TRÊN ĐỊA BÀN TP.HCM

1.1. Giới thiệu máy thiết bị khảo sát

- Mô tả cấu tạo MTB
- Chức năng của MTB
- Cơ chế vận hành của MTB

1.2. Tổng quan thị trường máy thiết bị khảo sát

1.2.1. Thông tin chung

- Các văn bản pháp luật

- Các chính sách kinh tế như chính sách quản lý giá, nhập khẩu, thuế,..

1.2.2. Thông tin cụ thể

- Đặc điểm thị trường máy thiết bị khảo sát
- Cung cầu của thị trường máy thiết bị khảo sát

1.3. Thu thập thông tin máy thiết bị khảo sát

1.3.1. Máy thiết bị 1

- Tên máy
- Số đăng ký (hoặc mã vạch) trên hàng hóa
- Kiểu (model)
- Số seri
- Tên nhà sản xuất/nhà cung cấp
- Nước sản xuất
- Năm sản xuất
- Kích cỡ hoặc công suất.
- Các đặc điểm kỹ thuật và kích thước
- Các công cụ đặc biệt và phụ tùng kèm theo
- Tuổi thọ hữu ích ước tính
- Đánh giá mức độ sử dụng hiện tại (thể hiện bằng %)
- Điều kiện và tình trạng cần sửa chữa
- Dịch vụ hậu mãi
- Các chi tiết về nhà cung cấp
- Giá chào bán
- Giá thực bán hoặc thương lượng
- Nguồn thông tin

1.3.2. Máy thiết bị 2 (tương tự như máy thiết bị 1)

1.3.3. Máy thiết bị 3....

CHƯƠNG 3 - PHÂN TÍCH VÀ ĐÁNH GIÁ GIÁ THỊ TRƯỜNG MÁY THIẾT BỊ TRÊN ĐỊA BÀN TP.HCM

3.1. Lập bảng tổng hợp thông tin các máy thiết bị khảo sát

3.2. Phân tích thông tin MTB khảo sát

Sử dụng biểu đồ:

- Đồ thị biểu diễn sự vận động giá cả thị trường
- Đồ thị biểu diễn cung cầu

3.3. Đánh giá

3.3.1. Mặt bằng giá MTB trên thị trường tại thời điểm khảo sát

3.3.2. Xu hướng vận động của giá MTB trên thị trường tại địa bàn TP.HCM trong thời gian nghiên cứu.

3.3.3. Triển vọng thị trường và những thay đổi công nghệ tác động đến giá trị trường của MTB trong thời gian tới.

- KẾT LUẬN
- TÀI LIỆU THAM KHẢO
- PHỤ LỤC
 - o Ảnh (catalogs) máy thiết bị;
 - o Hóa đơn, chứng từ;
 - o Các tài liệu liên quan khác.

KHÓA LUẬN TỐT NGHIỆP/ THỰC TẬP CUỐI KHÓA THẨM ĐỊNH GIÁ

Đề tài:

Sinh viên có thể chọn một trong các dạng đề tài sau đây:

1. Thẩm định giá bất động sản cho một mục đích kinh tế hay các mục đích kinh tế khác nhau (như mua bán, thế chấp, chuyển nhượng, bảo hiểm...)
2. Thẩm định giá máy thiết mua bán, cổ phần hoá, góp vốn liên doanh.
3. Thẩm định giá thương hiệu.
4. Thẩm định giá nguồn tài nguyên.
5. Sử dụng mô hình toán học trong thẩm định giá.

Ghi chú: thực tập cuối khóa sinh viên chọn đề tài số 1 hoặc 2

HƯỚNG DẪN TRÌNH BÀY KHÓA LUẬN TỐT NGHIỆP/ THỰC TẬP CUỐI KHÓA

TRANG BÌA CHÍNH (Bìa cứng)

TRANG BÌA PHỤ

LỜI CAM ĐOAN

NHẬN XÉT CỦA ĐƠN VỊ THỰC TẬP

NHẬN XÉT CỦA GIÁO VIÊN HƯỚNG DẪN

TÓM TẮT KHÓA LUẬN TỐT NGHIỆP

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU

- Lý do thực hiện đề tài.
- Mục đích yêu cầu.
- Phương pháp nghiên cứu.
- Phạm vi nghiên cứu
- Kết cấu của KLTN.

CHƯƠNG 1: CƠ SỞ LÝ LUẬN (không quá 15 trang)

Đối với bất động sản

- Bất động sản: Định nghĩa, phân loại, đặc điểm, thuộc tính
- Thẩm định giá bất động sản:
 - ✓ Khái niệm
 - ✓ Cơ sở giá trị của thẩm định giá
 - ✓ Nguyên tắc thẩm định giá
 - ✓ Các phương pháp thẩm định giá
 - ✓ Quy trình thẩm định giá

Đối với máy, thiết bị

- Máy, thiết bị: Định nghĩa, phân loại, đặc điểm
- Thẩm định giá máy, thiết bị:
 - ✓ Khái niệm
 - ✓ Cơ sở giá trị của thẩm định giá
 - ✓ Nguyên tắc thẩm định giá
 - ✓ Các phương pháp thẩm định giá
 - ✓ Quy trình thẩm định giá

Đối với Thẩm định giá doanh nghiệp, thương hiệu, nguồn tài nguyên: hướng dẫn riêng.

CHƯƠNG 2: GIỚI THIỆU ĐƠN VỊ THỰC TẬP (8-10 trang)

- Giới thiệu khái quát về đơn vị thực tập
- Lịch sử hình thành và quá trình phát triển
- Cơ cấu tổ chức
- Lĩnh vực hoạt động

- Quy trình hoạt động
- Kết quả hoạt động

CHƯƠNG 3: THẨM ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN (MÁY, THIẾT BỊ) CHO MỤC ĐÍCH ...

- Giới thiệu khu vực
- Giới thiệu tài sản
- Báo cáo thẩm định giá

KẾT LUẬN

TÀI LIỆU THAM KHẢO

PHỤ LỤC

Ghi chú:

- *Nội dung của chương 1, chương 2 và chương 3 chỉ mang tính tham khảo*
- *Thực tập cuối khóa sinh viên thực hiện thẩm định giá tài sản theo phương pháp so sánh hoặc chi phí*