

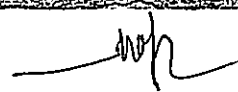


GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Đã nộp tiền thuế đất
Ngày 15 tháng 1 năm 2026

Số B- 927165

R 927165

 Nguyễn Đăng Mạnh

CHITIN

TRÍCH LỤC BẢN ĐỒ ĐỊA CHÍNH

1. Số hiệu thửa đất: 682

Tờ bản đồ địa chính: 53

(Tương ứng với thửa 354 tờ 31 trên GCN số phát hành R 927165)

Thôn Tiên Phong, Xã Đồng Tĩnh, huyện Tam Dương

2. Diện tích: 1080,0 m²

3. Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại nông thôn:400 m²,Đất trồng cây lâu năm:680 m²

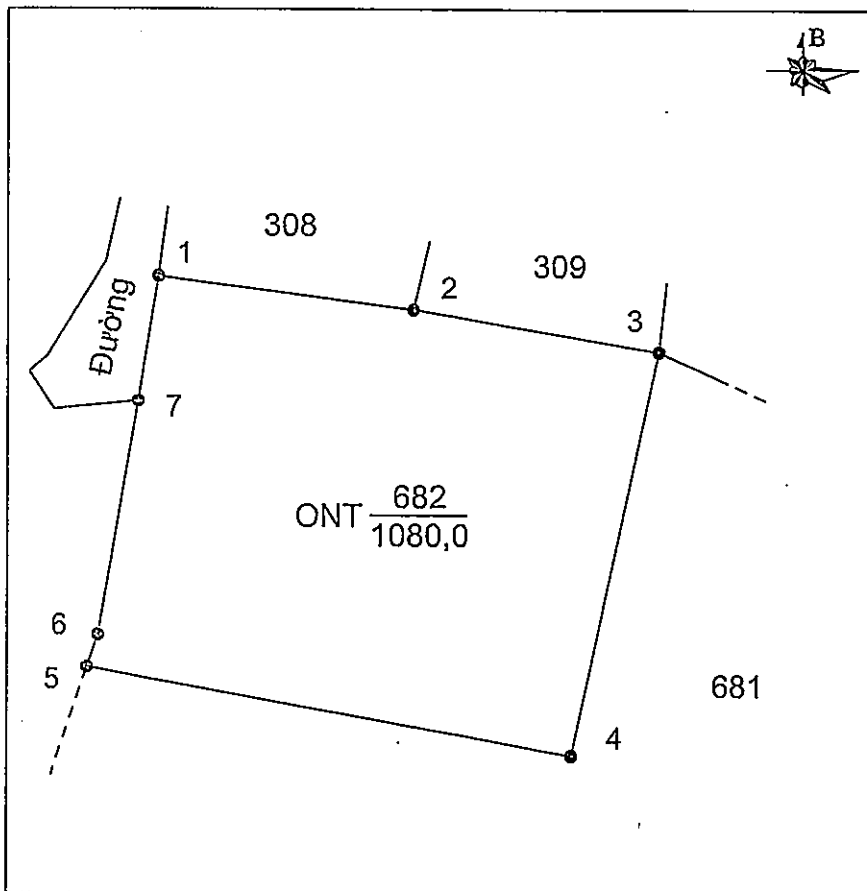
4. Tên người sử dụng đất hộ ông: Nguyễn Quang Hùng

Địa chỉ thường trú: Thôn Tiên Phong, Xã Đồng Tĩnh, huyện Tam Dương

5. Các thay đổi của thửa đất so với giấy tờ pháp lý về quyền SDD:

6. Bản vẽ thửa đất:

6.1. Sơ đồ thừa đất:



6.2. Chiều dài cạnh thửa:

[illegible]

Tam Dương, Ngày 16 tháng 6 năm 2022

NGƯỜI TRÍCH LỤC

(Ký, ghi rõ họ tên)

Ngô Anh Dũng

KT. GIÁM ĐỐC
VĂN PHÒNG ĐKĐD CHI NHÁNH TAM DƯƠNG
PHÓ GIÁM ĐỐC

(Ký, ghi rõ họ tên đóng dấu)

NGUYỄN VĂN PHONG
 ĐANG KÝ
 ĐẠI DẠ
 CHINH HANH
 TÂM DƯƠNG

Nguyễn Văn Tân

NHỮNG THAY ĐỔI SAU KHI CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN

[illegible]

NGƯỜI ĐƯỢC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CẦN CHÚ Ý !

- 1- Được hưởng quyền và phải thực hiện nghĩa vụ của người sử dụng đất theo các điều 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79 Luật Đất đai 1993.
- 2- Khi có thay đổi về hình thể, quy mô sử dụng, mục đích sử dụng và người sử dụng khu đất, phải mang giấy chứng nhận này đến đăng ký với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.
- 3- Không được tự ý sửa chữa, tẩy xóa bất kỳ một nội dung nào trong giấy chứng nhận. Khi bị mất hoặc làm hư hỏng giấy chứng nhận phải khai báo ngay với cơ quan cấp giấy.

TRANG BỔ SUNG GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Thửa đất số: 35.4; Tờ bản đồ: 3.1
 Số phát hành: R.9.27.165
 Số vào sổ cấp giấy: 02574



VI- Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Ngày, tháng, năm	Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Chức năng của cơ quan thẩm quyền
28/8/2014	Đã mua thế chấp theo đơn yêu cầu của ngày 27/8/2014.	VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
NT	thế chấp bằng QSDĐ tại ngân hàng NN và PTNT Tam Dương theo hồ sơ số 75.	VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
20/6/2016	Đã xóa TC bằng QSDĐ đất theo đơn xóa TC ký ngày 20/6/2016	VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
20/6/2016	đãi tăng lại TC bằng QSDĐ đất tại ngân hàng NN và PTNT VN chi nhánh huyện Tam Dương theo đơn yêu cầu ký ngày 20/6/2016.	VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
04/8/2021	Xóa Thế chấp QSDĐ với Ngân hàng NN và PTNT VN - Chi nhánh huyện Tam Dương vĩnh phúc theo đơn yêu cầu xóa TC ngày 04/8/2021.	VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
04/8/2021	Thế chấp bằng QSDĐ tại Ngân hàng NN và PTNT Việt Nam - CN huyện Tam Dương vĩnh phúc theo đơn yêu cầu xóa TC ngày 04/8/2021.	VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Trang bổ sung 88/09

THỎA THUẬN GIÁ TRỊ TÀI SẢN BẢO ĐẢM

BÊN NHẬN BẢO ĐẢM

Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - Chi nhánh Vinh Phúc – PGD Vinh Yên

Địa chỉ Tầng 1 TTTM Sài Gòn Vinh Yên, phường Liên Bảo, TP. Vinh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc

Đại diện là Ông/Bà Nguyễn Anh Tuấn

Chức vụ Giám đốc Ngân hàng bán lẻ

BÊN BẢO ĐẢM

Chủ sở hữu

Ông/Bà **NGUYỄN QUANG HÙNG**

Địa chỉ Thôn Tiên Phong, Đồng Tĩnh, Tam Dương, Vĩnh Phúc

Số CMND/CCCD/HC 0260 6000 8982

Ngày cấp 18/12/2021

Nơi cấp Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội

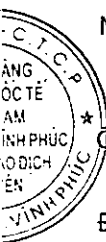
Ông/Bà **HÀ THỊ ĐỂ**

Địa chỉ Thôn Tiên Phong, Đồng Tĩnh, Tam Dương, Vĩnh Phúc

Số CMND/CCCD/HC 0261 6500 1898

Ngày cấp 24/09/2018

Nơi cấp Cục Cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư



Ông/Bà	NGUYỄN VINH HƯỜNG
Địa chỉ	Thôn Tiên Phong, Đồng Tĩnh, Tam Dương, Vĩnh Phúc
Số CMND/CCCD/HC	0260 8600 2637
Ngày cấp	14/08/2021
Nơi cấp	Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội

Ông/Bà	NGUYỄN KIỀU VINH
Địa chỉ	Thôn Tiên Phong, Đồng Tĩnh, Tam Dương, Vĩnh Phúc
Số CMND/CCCD/HC	135 578 525
Ngày cấp	08/10/2009
Nơi cấp	Công an tỉnh Vĩnh Phúc

Ông/Bà	NGUYỄN THỊ THU HUYỀN
Địa chỉ	Thôn Tiên Phong, Đồng Tĩnh, Tam Dương, Vĩnh Phúc
Số CMND/CCCD/HC	0261 8400 3055
Ngày cấp	16/08/2021
Nơi cấp	Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội

TÀI SẢN BẢO ĐẢM

Tên tài sản	Bất động sản
Mô tả tài sản	Tài sản tọa lạc tại Thửa đất số 354, Tờ bản đồ số 31, Xã Đồng Tĩnh, Huyện Tam Dương, Tỉnh Vĩnh Phúc. BĐS nằm trong khu dân cư ổn định, hiện hữu. Cách UBND xã Đồng Tĩnh khoảng 1.96km, cách UBND huyện Tam Dương khoảng 3.47km, cách UBND tỉnh Vĩnh Phúc khoảng 12.1km. Trong bán kính 50m tài sản thẩm định không có các công trình là am, đình, miếu, mộ, nhà thờ, bãi rác công cộng (do chính quyền quản lý).

Địa điểm tài sản

Xã Đồng Tĩnh, Huyện Tam Dương, Tỉnh Vĩnh Phúc

Pháp lý tài sản

QSDĐ số R 927165, do UBND huyện Tam Dương cấp ngày 14/12/2000 cho
Hộ ông Nguyễn Quang Hùng

CĂN CỨ ĐỊNH GIÁ

Căn cứ giá thị trường mua bán tài sản tại thời điểm định giá và thực trạng tài sản.

Căn cứ Báo cáo định giá TSBD số 01 Vĩnh Yên ngày 15 / 07 /2022

Căn cứ khác

Văn bản định giá số 843/07-22/ICN-HNVP do Công Ty CP Đầu Tư Và Thẩm
Định Quốc Tế Đông Dương cấp ngày 07/07/2022

THỐNG NHẤT GIÁ TRỊ TÀI SẢN BẢO ĐẢM

Giá trị bằng số

3,189,000,000 đồng

Giá trị bằng chữ

Ba tỷ, một trăm tám mươi chín triệu đồng chẵn

Các Bên đồng ý rằng giá trị định giá chỉ nhằm mục đích xác định giá trị tương đối của Tài sản bảo đảm tại thời điểm định giá
mà không nhằm mục đích xác định giá trị của Tài sản bảo đảm nếu tài sản này bị xử lý theo Hợp đồng bảo đảm

BÊN BẢO ĐẢM

(Ký, họ tên các đồng sở hữu và đóng dấu (nếu có))



BÊN NHẬN TÀI SẢN BẢO ĐẢM

GIÁM ĐỐC PHÒNG KINH DOANH 3

(Ký và ghi rõ họ tên)

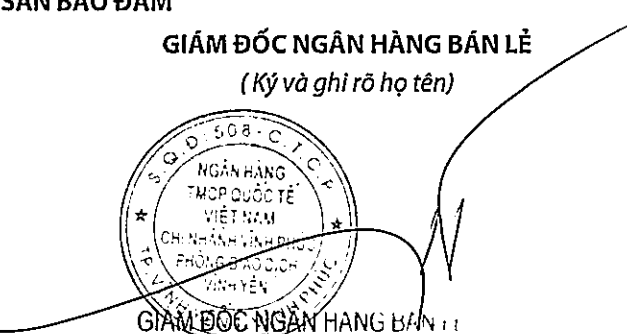

GIÁM ĐỐC P. KINH DOANH
Nguyễn Hồng Giang

GIÁM ĐỐC NGÂN HÀNG BÁN LẺ

(Ký và ghi rõ họ tên)



GIÁM ĐỐC NGÂN HÀNG BÁN LẺ
VIB VĨNH YÊN


Nguyễn Anh Tuấn

BÁO CÁO ĐỊNH GIÁ TÀI SẢN BẢO ĐẢM¹

(Dùng cho TSBĐ là QSD Đất ở, có Nhà ở hiện hữu nhưng Nhà ở này chưa được ghi nhận trên GCN -ĐVKD thực hiện thông qua Bên thứ 3)

THÔNG TIN CHUNG

Tên Đơn vị kinh doanh	VIB Vinh Yên
Tên khách hàng	NGUYỄN VINH HƯỜNG
Mục đích định giá	Xác định giá trị tài sản cho mục đích cấp tín dụng tại VIB
Tài sản định giá	Bất động sản – Thửa đất số 354, Tờ bản đồ số 31, Xã Đồng Tĩnh, Huyện Tam Dương, Tỉnh Vĩnh Phúc

CĂN CỨ ĐỊNH GIÁ

Căn cứ thông tin thị trường và thực trạng của Tài sản bảo đảm tại thời điểm định giá.

Căn cứ Quy định định giá Tài sản bảo đảm số 1048.RSK 2021(2) ngày 06/12/2021

Căn cứ Văn bản định giá (ĐVKD liệt kê toàn bộ văn bản định giá của tài sản trong vòng 6 tháng):

Văn bản định giá số 843/07-22/ICN-HNVP do Công Ty CP Đầu Tư Và Thẩm Định Quốc Tế Đông Dương cấp ngày 07/07/2022

Kết quả tư vấn/soát xét giá trị TSBĐ tại Báo cáo số ____/email ngày ____/____/20____

THÔNG TIN THEO HỒ SƠ PHÁP LÝ

Được thể hiện trong Văn bản định giá số 843/07-22/ICN-HNVP do Công Ty CP Đầu Tư Và Thẩm Định Quốc Tế Đông Dương cấp ngày 07/07/2022

THÔNG TIN KHẢO SÁT THỰC TẾ

Được thể hiện trong Văn bản định giá số 843/07-22/ICN-HNVP do Công Ty CP Đầu Tư Và Thẩm Định Quốc Tế Đông Dương cấp ngày 07/07/2022

TỔNG HỢP KẾT QUẢ ĐỊNH GIÁ

Bộ hồ sơ pháp lý Tài sản bảo đảm

☒ Phù hợp

☐ Không phù hợp

Điều kiện nhận Tài sản bảo đảm

☒ Đủ điều kiện

☐ Không đủ điều kiện

Trực tiếp khảo sát Tài sản bảo đảm

☒ Đã thực hiện

☐ Chưa thực hiện

Các rủi ro liên quan đến Tài sản bảo đảm (Bao gồm: tranh chấp, Có đến/chùa/miếu, mộ/ điện thờ/nhà thờ họ ... trên/gần Tài sản bảo đảm)

☐ Có

☒ Không

¹ Trường hợp tài sản có 2 văn bản định giá trở lên, ĐVKD nhập thông tin tại mục 3, 4, 5 theo văn bản định giá có giá trị định giá $\geq$ giá trị định giá đề xuất)

(Mô tả cụ thể, vị trí tương đối của các Công trình này với Tài sản bảo đảm (nếu có))

Hiện trạng sử dụng hiện tại ☒ Đang sử dụng ☐ Không sử dụng
Quan hệ người sử dụng và chủ sở hữu ☒ Chính chủ sử dụng ☐ Cho thuê ☐ Cho mượn
(Nêu rõ tên, mối quan hệ cụ thể nếu thuộc các trường hợp Tài sản đang được cho thuê/mượn, ở nhờ hoặc lý do khác)
Thông tin trên Văn bản định giá ☒ Phù hợp ☐ Không phù hợp

(Mô tả cụ thể các nội dung không phù hợp)

KẾT QUẢ ĐỊNH GIÁ TÀI SẢN BẢO ĐẢM

	Văn bản định giá 1	Văn bản định giá 2 (Nếu có) ²	Giá trị định giá đề xuất
QSDĐ trước điều chỉnh lợi thế Nhà ở ³	3,188,982,132		3,188,982,132
Lợi thế Nhà ở của thửa đất ⁴	0		0
Quyền sử dụng đất ⁵	3,188,982,132		3,188,982,132

Giá trị định giá (bằng số) 3,189,000,000 đ

Giá trị định giá (bằng chữ) Ba tỷ, một trăm tám mươi chín triệu đồng chẵn

Thời hạn hiệu lực báo cáo 06 tháng kể từ ngày phát hành

ĐVKD đề xuất kết quả định giá TSBD căn cứ theo văn bản định giá số 843/07-22/ICN-HNVP do Công Ty CP Đầu Tư Và Thẩm Định Quốc Tế Đồng Dương cấp ngày 07/07/2022

☐ AMC (Code: 01) ☐ Savills (Code: 02) ☒ Đông Dương (Code: 04) ☐ Hoàng Quân (Code: 05)

☐ Vinacontrol (Code: 06) ☐ Cen Value (Code: 07) ☐ Citics (Code: 08)

Đề xuất khác (nếu có)

² Trường hợp có nhiều hơn 2 văn bản định giá, ĐVKD thêm thông tin tương ứng với số lượng văn bản định giá

³ Ghi nhận tối đa bằng giá trị QSDĐ trước điều chỉnh lợi thế Nhà ở theo Văn bản định giá của Bên thứ 3

⁴ Ghi nhận tối đa bằng giá trị lợi thế Nhà ở của thửa đất theo Văn bản định giá của Bên thứ 3

⁵ Bảng Tổng giá trị QSDĐ trước điều chỉnh lợi thế Nhà ở + Giá trị lợi thế Nhà ở của thửa đất

THÀNH PHẦN ĐỊNH GIÁ

Chúng tôi những người ký tên dưới đây cam kết:

Các thông tin trong Báo cáo này hoàn toàn chân thực, đầy đủ

Thực hiện thẩm định và định giá độc lập, khách quan và tuân thủ đúng qui định của luật pháp và của VIB.

Quản lý khách hàng

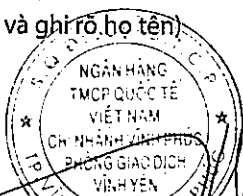
(Ký và ghi rõ họ tên)



Nguyễn Đông Mạnh

Trưởng ĐVKD

(Ký và ghi rõ họ tên)



GIÁM ĐỐC NGÂN HÀNG BAN LE
VIB VINH YEN

Nguyễn Anh Tuấn

Trưởng P.KD

(Ký và ghi rõ họ tên)

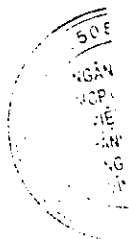


GIÁM ĐỐC P. KINH DOANH

Nguyễn Hồng Giang

PHỤ LỤC HÌNH ẢNH TÀI SẢN BẢO ĐẢM

Được thể hiện trong Văn bản định giá số 843/07-22/ICN-HNVP do Công Ty CP Đầu Tư Và Thẩm Định Quốc Tế Đông Dương cấp ngày 07/07/2022



CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ THẨM ĐỊNH
QUỐC TẾ ĐÔNG DƯƠNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: 843/07-22/ICN-HNVP

Thành Phố Hồ Chí Minh, ngày 7 tháng 7 năm 2022

BÁO CÁO KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ

1.	Thông tin chung về tổ chức thẩm định giá	
-	Tên tổ chức	Công Ty CP Đầu Tư Và Thẩm Định Quốc Tế Đông Dương
-	Địa chỉ	15 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành Phố Hồ Chí Minh
-	Tên chi nhánh / Hội sở	.
-	Địa chỉ chi nhánh	
-	Điện thoại liên hệ	(028) 3842 0107
2.	Các thông tin cơ bản về cuộc thẩm định giá	
-	Khách hàng	Ông Nguyễn Quang Hùng
-	Địa chỉ liên hệ	Thôn Tiên Phong, xã Đồng Tĩnh, huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc
-	Điện thoại liên hệ	0986662555
-	Số CMND / CCCD	026060008982 - Cấp ngày 18/12/2021 - Cục cảnh sát
-	Số hợp đồng	843/07-22/ICN-HNVP
-	Tài sản thẩm định	Quyền sử dụng đất
-	Địa chỉ tài sản thẩm định giá	Thửa đất số 354, Tờ bản đồ số 31, Xã Đồng Tĩnh, Huyện Tam Dương, Tỉnh Vĩnh Phúc
-	Mục đích thẩm định giá	Tư vấn giá trị tài sản làm cơ sở tham khảo cho mục đích cấp tín dụng tại ngân hàng VIB
-	Tổ thẩm định	- Thẩm định viên: Đoàn Thùy Linh - Trợ lý thẩm định viên: Đỗ Hoàng Phúc - Kiểm soát viên: Nguyễn Thị Minh Dung

-	Thời điểm thẩm định giá	06/07/2022
-	Nguồn thông tin	Được cung cấp từ khách hàng và khảo sát trên thị trường
-	Căn cứ pháp lý để định giá	Theo Phụ lục pháp lý đính kèm báo cáo này.
3.	Thông tin tổng quan về thị trường	- Tình hình giao dịch thị trường bất động sản tại nơi tài sản tọa lạc diễn ra bình thường. - Thẩm định viên xem xét, đánh giá và kiểm chứng thận trọng các giao dịch tài sản trên thị trường nhằm đưa ra kết quả phù hợp nhất tại khu vực tài sản thẩm định.
4.	Thông tin chi tiết về Tài sản thẩm định giá	
-	Địa chỉ tài sản	Thửa đất số 354, Tờ bản đồ số 31, Xã Đồng Tĩnh, Huyện Tam Dương, Tỉnh Vĩnh Phúc
-	Loại đất	Đất hỗn hợp
-	Loại CTXD	
-	Đặc điểm pháp lý tài sản	Quyền Sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số R 927165
4.1	Mô tả hiện trạng Thửa đất	
-	Vị trí	Trong hẻm, 1 lần rẽ
-	Hướng mặt tiền	Tây Bắc
-	Diện tích đất	DTKV: 1080 m ² (Mặt tiền 9.35m x chiều sâu 36.82m) mặt hậu 30.25m DTPHQH: 1080 m ² (Mặt tiền 9.35m x chiều sâu 36.82m) mặt hậu 30.25m DT Đất ở: 400m ² DT Đất trồng cây lâu năm: 680m ²
-	Tình trạng quy hoạch	Vị trí tài sản không có thông tin quy hoạch tại thời điểm thẩm định tài sản

-	Mô tả	Tài sản thẩm định tọa lạc tại thôn Tiên Phong, Xã Đồng Tĩnh, Huyện Tam Dương, Tỉnh Vĩnh Phúc. Tài sản có 01 mặt thoáng, đường bê tông trước tài sản hướng Tây Bắc là lối đi chung rộng 4.1m (đường cụt). Đường dẫn vào tài sản rộng 4.1m. Tài sản cách đường liên thôn khoảng 120m, cách nghĩa trang Phù Liễn khoảng 1.2km, cách đường QL2C (đường huyện ĐH26C) khoảng 2km, cách trường cấp 1 xã Đồng Tĩnh A và trường cấp 2 xã Đồng Tĩnh khoảng 2.5km, cách chợ Diện khoảng 2km. Tài sản cách UBND xã Đồng Tĩnh khoảng 1.96km, cách UBND huyện Tam Dương khoảng 3.47km, cách UBND tỉnh Vĩnh Phúc khoảng 12.1km. Trong bán kính 50m tài sản thẩm định không có các công trình là am, đình, miếu, mộ, nhà thờ, bãi rác công cộng (do chính quyền quản lý) Tọa độ tài sản thẩm định: 21.406148,105.545594
-	Đặc điểm khác	- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng - Mục đích sử dụng đất: Đất ONT và đất TCLN - Hình dạng: Vuông vức - Thời hạn sử dụng: Đất ONT: lâu dài và đất TCLN: 15/10/2043 - Số mặt tiếp giáp đường/ngõ: 1 - Hướng Tây Bắc: giáp lối đi chung - Các hướng còn lại: giáp thửa đất khác - Giá theo Căn cứ Quyết định số 62/2019/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2019 do UBND tỉnh Vĩnh Phúc về việc quy định mức giá các loại đất. Xã Đồng Tĩnh, Đường huyện ĐH26C (cầu Đồi- Phù Liễn- Lũng Hữu) (Địa phận xã Đồng Tĩnh), vị trí 3 - Đơn giá đất ở là: 310.000 đồng/m² - Đơn giá đất TCLN: 60.000 đồng/m² - Người hướng dẫn khảo sát tài sản thẩm định: Ông Nguyễn Vinh Hường - Mối quan hệ với chủ tài sản: Là con trai của chủ tài sản - Người sử dụng tài sản thẩm định: Ông Nguyễn Quang Hùng
4.2	Mô tả hiện trạng Công trình xây dựng	

-	Thực trạng	a) Công trình nhà 2 tầng • Loại hình: Nhà 1 tầng 1 tum • Năm xây dựng: 2003 • Diện tích xây dựng: ~110,0 m² • Diện tích sử dụng: ~150,0 m² • Cấu tạo: Tầng 01: 01 phòng khách, 02 phòng ngủ, 01 bếp,, 01 nhà vệ sinh Tầng tum: kho để đồ • Kết cấu: Móng BTCT, tường gạch, khung sàn BTCT, mái ngói, sàn gạch ceramic, cầu thang BTCT và tay gỗ, hệ thống cửa là cửa gỗ + cửa kính... • Đánh giá hiện trạng công trình: Khá b) Công trình chuồng trại • Loại hình: Nhà cấp 4 • Năm xây dựng: không rõ • Diện tích xây dựng: ~45,0 m² • Diện tích sử dụng: ~45,0 m² • Cấu tạo: khu chăn nuôi • Kết cấu: Móng BTCT, tường gạch, mái broximang, ... • Đánh giá hiện trạng công trình: Trung bình
-	Thông tin khác	Ghi chú: Trên tài sản hiện hữu công trình xây dựng được mô tả như trên. Tuy nhiên, công trình xây dựng chưa được chứng nhận quyền sở hữu; vì vậy, phòng thẩm định không ước tính giá trị công trình xây dựng vào tổng giá trị tài sản.
4.3	Nhận định về tài sản thẩm định	Tài sản thẩm định nằm trong khu dân cư ổn định, môi trường sống thoáng mát, giao thông tương đối thuận tiện, thích hợp để ở ...
5.	Các giả thuyết trong quá trình định giá	- Giả định thị trường không có nhiều biến động trong thời gian kết quả thẩm định giá có hiệu lực. - Giả định rằng mức giá thương lượng trong các giao dịch chào bán bất động sản là mức giá có khả năng xảy ra giao dịch cao nhất.
6.	Cơ sở giá trị của tài sản thẩm định giá	- Dựa trên cơ sở giá trị thị trường
7.	Cách tiếp cận phương pháp thẩm định giá	

7.1	Căn cứ định giá	- Căn cứ hướng dẫn tại tiêu chuẩn Thẩm định giá, căn cứ thông tin tài sản so sánh và tài sản thẩm định. - Căn cứ các điểm tương tự và các điểm khác biệt, những lợi thế và điểm bất lợi của tài sản thẩm định giá với tài sản so sánh.		
7.2	Phương pháp thẩm định	- Thẩm định giá trị quyền sử dụng đất: sử dụng cách tiếp cận từ thị trường và phương pháp so sánh.		
8.	Bảng phân tích đánh giá tính toán và tổng hợp kết quả			
8.1	Bảng khảo sát và thu thập thông tin thị trường			
-	Tiêu chí	TSSS1	TSSS2	TSSS3
8.1.1	Thông số kỹ thuật			
-	Địa chỉ	Thôn 3, Xã Hoàng Hoa, Huyện Tam Dương, Tỉnh Vĩnh Phúc	Thôn 3, Xã Hoàng Hoa, Huyện Tam Dương, Tỉnh Vĩnh Phúc	Thửa đất số 269, Thôn Tự Do, Xã Đồng Tỉnh, Huyện Tam Dương, Tỉnh Vĩnh Phúc
-	Nguồn tham khảo	https://www.facebook.com/groups/724624910941362/posts/7109045265832596/	Khảo sát thực tế (21.410257,105.551825)	Khảo sát thực tế tọa độ: 21.412079, 105.547154
-	Thông tin liên hệ	0989932216 - Người bán	0356299281 - Anh Sáng	0377704127 - Người bán
-	Thời điểm thu thập thông tin	06/07/2022	06/07/2022	06/07/2022
-	Pháp lý	Quyền Sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Quyền Sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Quyền Sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
-	Diện tích khuôn viên đất (m ²)	118	120	142

-	Đất phù hợp quy hoạch (m ²)	Tổng diện tích: 118 m ² - Đất ở: 30 m ² - Đất trồng cây lâu năm: 88 m ²	Tổng diện tích: 120 m ² - Đất ở: 30 m ² - Đất trồng cây lâu năm: 90 m ²	Tổng diện tích: 142 m ² - Đất ở: 65 m ² - Đất trồng cây lâu năm: 77 m ²	
-	Mặt tiền thửa đất	6	6	5	
-	Mặt hậu thửa đất	6	6	5	
-	Chiều sâu thửa đất	20	20	28.9	
-	Chiều rộng đường/ngõ trước mặt	- Lấn rẽ thứ 2 rộng: 6m	- Lấn rẽ thứ 2 rộng: 6m	- Lấn rẽ thứ 2 rộng: 4m	
-	Vị trí (MT/Ngõ số lấn rẽ)	Hẻm, 2 lần rẽ	Hẻm, 2 lần rẽ	Hẻm, 2 lần rẽ	
8.1.2	Bảng tính giá trị quyền sử dụng đất				
-	Giá chào bán/chào mua (VNĐ)	470,000,000	0	500,000,000	
-	Giá thỏa thuận/Giá giao dịch thành công (VNĐ)	450,000,000	470,000,000	470,000,000	
-	Giá trị CTXD	0	0	0	
-	Giá trị quyền sử dụng đất (VNĐ)	450,000,000	470,000,000	470,000,000	
-	Đơn giá quyền sử dụng đất (VNĐ/m ²)	3,813,559	3,916,667	3,309,859	
8.1.3	Bảng điều chỉnh các mức giá chỉ dẫn theo các yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
a	Diện tích khuôn viên đất				
-	Yếu tố so sánh	585m ² (diện tích lớp1)	118m ²	120m ²	142m ²
-	Tỷ lệ (%)	100 %	108 %	108 %	105 %
-	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-7.41 %	-7.41 %	-4.76 %
-	Mức điều chỉnh		-282,585	-290,225	-157,549
-	Đơn giá sau điều chỉnh		3,530,974	3,626,442	3,152,310

b	Hình dáng				
-	Yếu tố so sánh	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Đa giác
-	Tỷ lệ (%)	100 %	100 %	100 %	95 %
-	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0 %	0 %	5.26 %
-	Mức điều chỉnh		0	0	174,099
-	Đơn giá sau điều chỉnh		3,530,974	3,626,442	3,326,409
c	Vị trí/số lần rẽ trong hẻm/ngõ				
-	Yếu tố so sánh	Trong hẻm, 1 lần rẽ (ngõ cụt)	Hẻm, 2 lần rẽ (ngõ cụt)	Hẻm, 2 lần rẽ (ngõ cụt)	Hẻm, 2 lần rẽ (ngõ cụt)
-	Tỷ lệ (%)	100 %	97 %	97 %	97 %
-	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		3.09 %	3.09 %	3.09 %
-	Mức điều chỉnh		117,839	121,025	102,275
-	Đơn giá sau điều chỉnh		3,648,813	3,747,467	3,428,684
d	Chiều rộng đường/ngõ trước mặt				
-	Yếu tố so sánh	4.1m	6m	6m	4m
-	Tỷ lệ (%)	100 %	105 %	105 %	100 %
-	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-4.76 %	-4.76 %	0 %
-	Mức điều chỉnh		-181,525	-186,433	0
-	Đơn giá sau điều chỉnh		3,467,288	3,561,034	3,428,684
e	Tính thanh khoản				
-	Yếu tố so sánh	Trung bình	Trung bình	Trung bình	Trung bình
-	Tỷ lệ (%)	100 %	100 %	100 %	100 %

-	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0 %	0 %	0 %
-	Mức điều chỉnh		0	0	0
-	Đơn giá sau điều chỉnh		3,467,288	3,561,034	3,428,684
f	Môi trường kinh doanh				
-	Yếu tố so sánh	Trung bình (Khu thừa dân cư, giao thông thuận lợi, thích hợp để ở)	Trung bình (Khu thừa dân cư, giao thông thuận lợi, thích hợp để ở)	Trung bình (Khu thừa dân cư, giao thông thuận lợi, thích hợp để ở)	Trung bình (Khu thừa dân cư, giao thông thuận lợi, thích hợp để ở)
-	Tỷ lệ (%)	100 %	100 %	100 %	100 %
-	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0 %	0 %	0 %
-	Mức điều chỉnh		0	0	0
-	Đơn giá sau điều chỉnh		3,467,288	3,561,034	3,428,684
g	Tỷ lệ đất ở / Tổng diện tích				
-	Yếu tố so sánh	400/585	30/118	30/120	65/142
-	Tỷ lệ (%)	100 %	96 %	96 %	98 %
-	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		4.17 %	4.17 %	2.04 %
-	Mức điều chỉnh		159,025	163,325	67,521
-	Đơn giá sau điều chỉnh		3,626,313	3,724,359	3,496,205
8.1.4	Mức chỉ dẫn		3,626,313	3,724,359	3,496,205
-	Giá trị trung bình các mức chỉ dẫn (VNĐ)	3,615,626			
-	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		0.3 %	3 %	-3.3 %
8.1.5	Tổng hợp các số liệu điều chỉnh				

-	Tổng giá trị điều chỉnh gộp (VNĐ)		740,974	761,008	501,444
-	Số lần điều chỉnh		4	4	4
-	Biên độ điều chỉnh		7%	7%	5%
-	Tổng giá trị điều chỉnh thuần	.	-187,246	-192,308	186,346
-	Đơn giá tài sản thẩm định (VNĐ/m ²)	3,615,626			

-	Nhận định kết quả	Thẩm định viên đánh giá chất lượng thông tin về các TSSS là tương đương nhau, mức độ chênh lệch giữa các mức giá chỉ dẫn với các mức giá trước điều chỉnh của các TSSS không đáng kể, khả năng giao dịch thành công của các mức giá chỉ dẫn là như nhau, thẩm định viên ước tính giá trị thị trường của thửa đất cần thẩm định giá bằng bình quân giá đã điều chỉnh của 3 TSSS. - Đối với phần đất TCLN, chúng tôi ước tính như sau: Theo khoản g, điều 3 của Quyết định số 62/2019/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2019 do UBND tỉnh Vĩnh Phúc về việc quy định mức giá các loại đất, nội dung như sau: g) Đối với thửa đất phi nông nghiệp (trừ: đất ở; đất thuộc các Khu công nghiệp, cụm công nghiệp, cụm KT-XH, đất làng nghề được quy định tại Bảng giá số 3; đất sân Golf được quy định tại Bảng giá số 5; đất thuộc các Dự án cụ thể quy định trong Bảng giá từ số 6 đến số 14 (nếu có) giáp với với đường, phố, ngõ được quy định trong các bảng giá kèm theo quyết định này, được phân lớp theo nguyên tắc như sau: Lớp 1: tính từ chỉ giới giao đất (bao gồm cả diện tích giao không thu tiền sử dụng đất nếu có) đến hết 20 m theo chiều sâu của thửa đất, tính bằng 100% mức giá quy định; Lớp 2: phần diện tích còn lại của thửa đất, giá đất được xác định bằng 60% giá đất lớp 1; Thửa đất có diện tích > 01 ha, giá đất của diện tích 1 ha tính phân lớp theo các quy định trên. Phần diện tích còn lại của thửa đất, giá đất được xác định bằng 20% giá đất lớp 1 Căn cứ nội dung quy định trên, chúng tôi ước tính giá trị quyền sử dụng thửa đất theo phân lớp như sau: - Lớp 1: tính từ chỉ giới giao đất (bao gồm cả diện tích giao không thu tiền sử dụng đất nếu có) đến hết 20m theo chiều sâu của thửa đất tương ứng với diện tích 585 m² (bao gồm cả đất ở và đất trồng cây lâu năm), tính bằng 100% mức giá là: 3,615,626 đồng/m² - Lớp 2: phần diện tích còn lại của thửa đất là 495m² (bao gồm đất ở và đất trồng cây lâu năm), giá đất được xác định bằng 60% giá đất lớp 1			
9.	Tổng hợp kết quả thẩm định giá				
-	Quyền sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VNĐ/m ²)	Hệ số (%)	Giá trị (VNĐ)

-	Giá trị quyền sử dụng đất thuộc lớp 1	585	3,615,626	100 %	2,115,141,210
-	Giá trị quyền sử dụng đất thuộc lớp 2	495	3,615,626	60 %	1,073,840,922
-	Giá trị tài sản thẩm định				Giá trị (VNĐ)
-	Giá trị quyền sử dụng đất				3,188,982,132
-	Tổng giá trị tài sản thẩm định				3,188,982,132
-	Tổng giá trị tài sản thẩm định (làm tròn)				3,189,000,000
-	Bằng chữ: Ba tỷ một trăm tám mươi chín triệu đồng chẵn				
-	Ghi chú: Chúng tôi thực hiện khảo sát với sự hướng dẫn của Ông Nguyễn Vinh Hường là con trai của chủ tài sản hiện đang sử dụng tài sản. Cán bộ tín dụng của ngân hàng VIB không tham gia khảo sát tài sản do đã đi khảo sát trước đó.				
10.	Những điều khoản loại trừ và hạn chế của kết quả thẩm định giá	Xem tại phụ lục “Điều Kiện hạn chế” đính kèm.			
11.	Thời hạn hiệu lực	6 tháng			
12.	Hồ sơ tài liệu kèm theo	Phụ lục hình ảnh; Phụ lục vị trí; Phụ lục pháp lý;			

THẨM ĐỊNH VIÊN

GIÁM ĐỐC

Đoàn Thùy Linh

Số thẻ Thẩm định viên về giá:

Số thẻ Thẩm định viên về giá:

