



CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Số chứng thư: 010/2024/N10-0860

Ngày 04 tháng 11 năm 2024

ID: 149470

Khách hàng yêu cầu : NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN QUỐC TẾ VIỆT NAM
Địa chỉ liên lạc : Tầng 1 (Tầng trệt), Tầng 2 Toà nhà Sailing Tower, 111A Pasteur,
Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Tài sản thẩm định giá : Quyền sử dụng đất tọa lạc tại thửa đất số 179, tờ bản đồ số 19,
địa chỉ Thửa đất 179, tờ bản đồ số 19, xã An Linh, huyện Phú Giáo,
tỉnh Bình Dương
Mục đích thẩm định giá : Làm cơ sở tham khảo để xử lý nợ tại VIB
Thời điểm thẩm định giá : Tháng 11 năm 2024

TP. HCM, ngày 04 tháng 11 năm 2024

CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: **NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN QUỐC TẾ VIỆT NAM**

Căn cứ Hợp đồng số 05451.24 ngày 23 tháng 08 năm 2024 giữa Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế Kỳ - Chi nhánh tại Tp. HCM (sau đây được gọi là Cen Value) và **NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN QUỐC TẾ VIỆT NAM** (sau đây được gọi là Khách hàng).

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định giá số 010/2024/N10-0860 ngày 04 tháng 11 năm 2024 của Cen Value. Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế Kỳ - Chi nhánh tại Tp. HCM cung cấp Chứng thư thẩm định giá này với các nội dung sau đây:

Cen Value phát hành chứng thư thẩm định giá số 010/2024/N10-0860 với nội dung sau:

	Khách hàng	NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN QUỐC TẾ VIỆT NAM
1. Khách hàng thẩm định giá	Địa chỉ	Tầng 1 (Tầng trệt), Tầng 2 Toà nhà Sailing Tower, 111A Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
	Doanh nghiệp	Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế Kỳ - Chi nhánh tại Tp. HCM
	Địa chỉ	Tầng 7, tòa nhà văn phòng Hoàng Anh Safomec, số 7/1 Thành Thái, Phường 14, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
2. Đơn vị thực hiện thẩm định giá	Đại diện	Bà Đặng Thị Như Anh
	Chức vụ	Giám đốc chi nhánh
	Số tài khoản	0531002471549 tại NH Vietcombank - CN Đông Sài Gòn, Tp Hồ Chí Minh
	Mã số thuế	0102658944-002
3. Thông tin tài sản thẩm định giá	Tên tài sản	Quyền sử dụng đất tọa lạc tại thửa đất số 179, tờ bản đồ số 19, địa chỉ Thửa đất 179, tờ bản đồ số 19, xã An Linh, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương
	Đặc điểm pháp lý	Theo Mục 3.1 (Báo cáo kết quả thẩm định giá kèm theo chứng thư)
	Đặc điểm kỹ thuật	Theo Mục 3.2 (Báo cáo kết quả thẩm định giá kèm theo chứng thư)
4. Thời điểm thẩm định giá		Tháng 11 năm 2024
5. Mục đích thẩm định giá		Làm cơ sở tham khảo để xử lý nợ tại VIB
6. Cơ sở giá trị thẩm định giá		Cơ sở giá trị thị trường
7. Giá thiết và giá thiết đặc biệt		Theo Mục 5.2 – Báo cáo kết quả thẩm định giá phát hành kèm theo chứng thư thẩm định giá.
8. Tên cách tiếp cận và tên phương pháp thẩm định giá		Cen Value lựa chọn phương pháp So sánh để tiến hành thẩm định giá. Chi tiết theo mục 5.3 - Báo cáo kết quả thẩm định giá phát hành kèm theo chứng thư.

9. Giá trị tài sản thẩm định giá

Giá trị Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 179, tờ bản đồ số 19;
 địa chỉ: Thửa đất 179, tờ bản đồ số 19, xã An Linh, huyện Phú
 Giáo, tỉnh Bình Dương.

TT	Hạng mục	Diện tích (m ²)	Đơn giá (đ/m ²)	Tỷ lệ CLCL (%)	Giá trị (đ)
A	Giá trị Quyền sử dụng đất	1391,40			1.423.055.635
--	Đất ở tại nông thôn	300,00	1.628.757		488.627.100
--	Đất trồng cây lâu năm	939,90	977.254		918.521.035
--	Đất trồng cây lâu năm (vi phạm quy hoạch)	151,50	105.000		15.907.500
B	Giá trị tài sản trên đất	0,00			0
--	-/-	-/-	-/-		-/-
C	Tổng giá trị tài sản làm tròn (A) + (B)				1.423.000.000

(Bảng chữ: Một tỷ, bốn trăm hai mươi ba triệu đồng chẵn.)

10. Thông tin tham khảo về giá trị công trình xây dựng trên đất (nếu có) (*)

TT	Hạng mục	Diện tích (m ²)	Đơn giá tham khảo (đ/m ²)	Tỷ lệ CLCL (%)	Giá trị tham khảo (đ)
A	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-
	Tổng giá trị tham khảo làm tròn				-/-

11. Thời hạn có hiệu lực của chứng thư thẩm định giá

Thời hạn có hiệu lực của kết quả thẩm định giá là 06 (sáu) tháng kể từ ngày phát hành chứng thư.

12. Những điều khoản loại trừ và hạn chế của kết quả thẩm định giá

Chi tiết tại Phụ lục số 05 - Báo cáo kết quả thẩm định giá số 010/2024/N10-0860.

Báo cáo kết quả thẩm định giá số 010/2024/N10-0860 là một phần không tách rời chứng thư thẩm định giá này.

(*) Trường hợp khách hàng không cung cấp được giấy phép xây dựng/công trình xây dựng trên đất chưa được cấp giấy phép xây dựng nên giá trị công trình chỉ là thông tin tham khảo và không tính vào kết quả thẩm định giá;

Chứng thư thẩm định giá được phát hành 03 bản chính bằng tiếng Việt tại Cen Value - Chi nhánh tại Tp. HCM Cen Value giữ 01 bản, khách hàng giữ 02 bản;

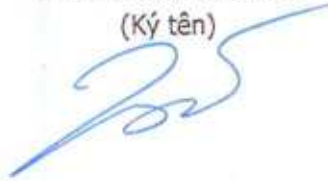
Mọi hình thức sao chép Chứng thư thẩm định giá không có sự đồng ý bằng văn bản của Cen Value đều là hành vi vi phạm pháp luật.

**CHUYÊN VIÊN
THẨM ĐỊNH**
(Ký tên)



NGUYỄN ĐỨC BÌNH

**THẨM ĐỊNH VIÊN
VỀ GIÁ**
Số thẻ: XIV19.2338
(Ký tên)



HUỲNH ĐỨC TRUNG

GIÁM ĐỐC
Số thẻ: X15.1233
(Ký tên, đóng dấu)



ĐẶNG THỊ NHƯ ANH



BÁO CÁO KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ

(Diễn giải chứng thư 010/2024/N10-0860
Ngày 04 tháng 11 năm 2024)

010/2024/N10-0860

TP. HCM, ngày 04 tháng 11 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ

(Diễn giải chứng thư 010/2024/N10-0860 ngày 04 tháng 11 năm 2024)

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP THẨM ĐỊNH GIÁ VÀ CUỘC THẨM ĐỊNH GIÁ

1.1. Đơn vị thực hiện thẩm định	Doanh nghiệp	Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế Kỳ - Chi nhánh tại Tp. HCM
	Địa chỉ	Tầng 7, tòa nhà văn phòng Hoàng Anh Safomec, số 7/1 Thành Thái, Phường 14, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
	Đại diện	Bà Đặng Thị Như Anh
	Chức vụ	Giám đốc chi nhánh
	Số tài khoản	0531002471549 tại NH Vietcombank - CN Đông Sài Gòn, Tp Hồ Chí Minh
	Mã số thuế	0102658944-002
1.2. Khách hàng	Khách hàng	NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN QUỐC TẾ VIỆT NAM
	Địa chỉ	Tầng 1 (Tầng trệt), Tầng 2 Tòa nhà Sailing Tower, 111A Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
1.3. Hợp đồng thẩm định giá	Số hợp đồng	05451.24
1.4. Tài sản thẩm định giá	Quyền sử dụng đất tọa lạc tại thửa đất số 179, tờ bản đồ số 19, địa chỉ Thửa đất 179, tờ bản đồ số 19, xã An Linh, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương	
1.5. Thời điểm thẩm định giá	Tháng 11 năm 2024	
1.6. Mục đích thẩm định giá	Làm cơ sở tham khảo để xử lý nợ tại VIB	
1.7. Căn cứ pháp lý	Chi tiết theo Phụ lục 01 - Căn cứ pháp lý thẩm định giá (Kèm theo Báo cáo kết quả thẩm định giá)	
1.8. Các nguồn thông tin sử dụng trong quá trình thẩm định giá	Hồ sơ, thông tin do khách hàng cung cấp. Nguồn thông tin khảo sát hiện trạng tài sản. Các thông tin này được đo đạc, đối chiếu, đánh giá và lập thành văn bản tại thời điểm thực hiện quá trình thẩm định giá. Tìm hiểu các kênh giao dịch BĐS trên phương tiện thông tin đại chúng phổ biến hiện nay. Các thông tin này có liên hệ để đánh giá và lựa chọn. Dữ liệu Cen Value thu thập, lưu trữ, quản lý.	

2. THÔNG TIN TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG

2.1 TỔNG QUAN KINH TẾ

Tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam trong Q1/2024 là 5.66%, mức tăng trưởng Q1 cao nhất được ghi nhận trong giai đoạn 2020 – 2023. Động lực tăng trưởng được thúc đẩy nhờ hoạt động xuất khẩu phục hồi mạnh mẽ, tăng 18% so với cùng kỳ. Theo AMRO, GDP của Việt Nam năm 2024 dự kiến tăng trưởng 6%, đứng thứ 3 trong khu vực. Tổng vốn FDI đăng ký đạt gần 6.2 tỷ USD trong Q1/2024, tăng 13% so với cùng kỳ. Singapore dẫn đầu là nhà đầu tư hàng đầu vào Việt Nam trong Q1, chiếm 48% tổng vốn đầu tư.

Hồng Kông đứng thứ hai với 12%, tiếp theo là Nhật Bản với 10%. Tiếp theo là Trung Quốc và Hàn Quốc với tỷ lệ lần lượt là 10% và 5%. Tổng kim ngạch thương mại của Việt Nam là 178.94 tỷ USD, tăng 15.5% so với cùng kỳ. Kim ngạch xuất khẩu tăng 18%, nhập khẩu giảm 8.9%. Việt Nam xuất siêu 8.08 tỷ USD, tăng 64% so với Q1/2020, trong đó Mỹ là thị trường xuất khẩu lớn nhất và Trung Quốc là thị trường nhập khẩu lớn nhất. CPI tăng 3.77% so với cùng kỳ, trong 11 nhóm hàng tiêu dùng chính có 10 nhóm tăng giá. Lãi suất tiếp tục giảm là tín hiệu tích cực trên thị trường bất động sản Việt Nam trong thời gian tới. Tổng mức bán lẻ hàng hóa và dịch vụ tiêu dùng của Việt Nam đạt 1.537.6 nghìn tỷ đồng trong Q1/2024, tăng 8.2% so với cùng kỳ năm trước, thấp hơn mức tăng trưởng 13.9% được ghi nhận trong cùng kỳ năm 2023. Tổng số lượng khách quốc tế đạt hơn 4.6 triệu, tăng 72% so với cùng kỳ năm ngoái. So với Q1 2019 (trước Covid-19), con số này thể hiện mức tăng 3.2%. Khách du lịch nội địa đạt 30 triệu trong Q1/2024, tăng 9.1% so với cùng kỳ và tăng 20% so với cùng kỳ năm 2019.

Thị trường Bất động sản Việt Nam: Nguồn cung nhà ở hạn chế, BĐS công nghiệp khả quan, Nhu cầu thuê mặt bằng văn phòng và bán lẻ tăng. Từ nửa cuối năm 2023, thị trường bất động sản đã có những tín hiệu chuyển biến tích cực. Nguồn cung từng bước được cải thiện, hàng loạt dự án được gỡ vướng và khởi động trở lại, lượng người tìm mua nhà gia tăng ... Đến nay, có thể nói thị trường đang có nhiều tiền đề để vươn lên, tạo nền móng cho chu kỳ phát triển mới. Nhiều chuyên gia nhận định rằng đang có hàng loạt yếu tố tác động tích cực đến thị trường. Lạm phát và lãi suất là hai yếu tố cực kỳ quan trọng đối với thị trường chứng khoán và bất động sản. Hiện nay, lạm phát đã được kiểm soát rất tốt. Lãi suất ở mức độ trung bình so với khu vực và giảm 3% so với cùng kỳ năm trước. Đây là yếu tố rất tích cực cho thị trường bất động sản. Bên cạnh đó, các pháp lý về bất động sản đã và đang được tháo gỡ, nhất là đối với các dự án lớn. Vừa qua, rất nhiều đạo luật mới được thông qua như Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Các tổ chức tín dụng. Các luật này khi được thực thi sẽ bảo đảm tính đồng bộ, liên thông và tính nhất quán cho thị trường bất động sản nói riêng và nền kinh tế nói chung. Theo báo cáo mới nhất từ Hội Môi giới bất động sản Việt Nam, quý I/2024, thị trường bất động sản ghi nhận 6,200 giao dịch, tăng 8% so quý 4/2023 và gấp đôi cùng kỳ năm trước. Tỷ lệ hấp thụ tiếp tục cải thiện, đạt gần 31%, tăng 5% so quý 4/2023 và 19% so với cùng kỳ năm 2023. Có thể thấy, thị trường bất động sản đã hội tụ khá đầy đủ yếu tố sẵn sàng làm bệ phóng cho tiến trình phục hồi. Thị trường những tháng đầu năm đã có những kết quả đáng ghi nhận: Hàng loạt dự án quy mô hàng trăm đến vài chục nghìn ha, thậm chí hàng tỷ USD "dồn dập" được công bố, đề xuất đầu tư; nhiều hơn các dự án mới, lần đầu tiên ra mắt trên thị trường; các chủ đầu tư tích cực "làm mới các dự án cũ" nhằm góp phần khuấy động thêm thị trường. Thị trường cũng cho thấy, sự phục hồi không phải trên toàn diện mà có sự phân hóa giữa các phân khúc và khu vực. Theo phân khúc, Bất động sản nhà ở vẫn đi đầu trong tiến trình phục hồi; Bất động sản công nghiệp tiếp tục duy trì đà tăng trưởng; Bất động sản thương mại có thêm sự cải thiện. Riêng Bất động sản du lịch nghỉ dưỡng chưa thoát khỏi vòng nguy hiểm.

2.2 TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

3. ĐẶC ĐIỂM QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

3.1. Đặc điểm hồ sơ pháp lý

Hồ sơ pháp lý

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 662948, số vào sổ cấp GCN: CS09140, Ngày 09/09/2022 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh

Chủ sở hữu	Bình Dương. Ông TRẦN VĂN SỸ		
Địa chỉ pháp lý	Thửa đất 179, tờ bản đồ số 19, xã An Linh, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương		
Thông tin thửa đất	Thửa đất số	179	
	Tờ bản đồ	19	
	Riêng (m ²)	1391,40	
Hình thức sử dụng	Chung (m ²)	-/-	
Mục đích sử dụng đất	ONT + CLN		
Nguồn gốc sử dụng	Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất		
Thông tin các loại đất	Diện tích (m ²)	Thời hạn sử dụng	Ghi chú
Tổng diện tích đất	1391,40		
-- Đất ở tại nông thôn	300,00	Lâu dài	
-- Đất trồng cây lâu năm	939,90	Đến tháng 12/2051	
-- Đất trồng cây lâu năm (vi phạm quy hoạch)	151,50	Đến tháng 12/2051	
Thông tin quy hoạch	Theo GCN, thửa đất có 151,5m ² thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình đường bộ.		
Nguồn thông tin quy hoạch	-/-		

3.2. Đặc điểm hiện trạng

Địa chỉ

-- Tỉnh/Thành phố	Tỉnh Bình Dương
-- Quận/huyện	Huyện Phú Giáo
-- Phường/Xã/Thị trấn	Xã An Linh
-- Đường/Phố	Áp Phú Bằng số 02
-- Số nhà	-/-
-- Địa chỉ đầy đủ	Đường Áp Phú Bằng số 02, Xã An Linh, Huyện Phú Giáo, Tỉnh Bình Dương

Vị trí

Tọa độ Google map	Lat, Long	11.374115, 106.717737	
	Vị trí	VT1 Áp Phú Bằng số 02	
Vị trí theo quy định UBND Tỉnh/TP	Quyết định	Quyết định Số 36/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Bình Dương về việc Ban hành quy định bảng giá các loại đất giai đoạn 2020 - 2024 trên địa bàn tỉnh Bình Dương ban hành ngày 20/12/2019	
	Đơn giá đất ở (đ/m ²)	357.500	
Đường vào tài sản	Đoạn nhỏ nhất (m)	5	
	Đoạn trước nhà (m)	5	
Độ rộng vỉa hè	Phía trước BĐS (m)	-/-	
	Đối diện BĐS (m)	-/-	
Khoảng cách tương đối từ tài sản đến các địa điểm trong khu vực	trục đường chính	ĐH-507	920 m
	Vị trí	UBND xã An Linh	3 km

Vị trí tọa lạc	Vị trí	UBND huyện Phú Giáo	12,2 km
	Vị trí	UBND tỉnh Bình Dương	35,7 km
Đặc điểm kỹ thuật	Cách trục đường chính ĐH-507 khoảng 920m. Đường vào tài sản đất đá đoạn nhỏ nhất 5m, đoạn trước BĐS 5m. Cách UBND xã An Linh khoảng 3km; cách UBND huyện Phú Giáo khoảng 12,2km; cách UBND tỉnh Bình Dương khoảng 35,7km		
	Hướng mặt tiền tài sản	MT1: Đông Nam – MT2: -/- – MT3: -/-	
Tứ cận tài sản	Mặt tiền	Tiếp giáp Hẻm Ấp Phú Bằng số 02, rộng 5m	
	Phía sau	Tiếp giáp hộ khác	
	Bên trái	Tiếp giáp hộ khác	
	Bên phải	Tiếp giáp hộ khác	
Thông tin kỹ thuật thửa đất	Diện tích thửa đất	(m ²)	1391,40
	Mặt tiền	(m)	30,29
	Chiều dài	(m)	48,52
	Hình dạng	Tương đối vuông vức	
Thông tin khác	Giao thông		Thuận tiện
	Hệ thống hạ tầng kỹ thuật		Chưa hoàn chỉnh
Môi trường tự nhiên và kinh tế xã hội	Khả năng kinh doanh		Hạn chế
	Môi trường sống, an ninh		Trung bình
	Đề trồng cây		
Hiện trạng sử dụng	-/-		
Các yếu tố thuận lợi khác	-/-		
Các yếu tố bất lợi	Có trụ điện phía trước		

3.3. Đánh giá đặc điểm hiện trạng quyền sử dụng đất

Vị trí khu đất	Phù hợp với hồ sơ pháp lý
Thông tin kỹ thuật thửa đất	Phù hợp với hồ sơ pháp lý
Mục đích sử dụng tốt nhất và hiệu quả nhất phù hợp với mục đích sử dụng hợp pháp của tài sản	Dùng để ở và kinh doanh
Tính thanh khoản (khả mại)	Khá
Yếu tố tranh chấp	Tại thời điểm thẩm định không thấy các dấu hiệu tranh chấp
Thông tin quy hoạch	Theo GCN, thửa đất có 151,5m ² thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình đường bộ
Yếu tố hạn chế về quyền sở hữu, sử dụng, chuyển nhượng của tài sản	Tại thời điểm khảo sát hiện trạng, chuyên viên thẩm định chưa thấy dấu hiệu
Khuyến nghị về xu hướng biến động giá trị của tài sản trong tương lai gần	Xu thế trong tương lai gần, tài sản có xu thế ổn định
Cơ sở số liệu sử dụng để thực hiện thẩm định giá	Số liệu trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
Thông tin và kết luận khác (nếu có)	-/-

4. ĐẶC ĐIỂM CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG TRÊN ĐẤT

Nhận xét	Qua khảo sát thực tế, hiện trạng trên đất không có CTXD.
Đánh giá ngoại quan	-/-

5. ÁP DỤNG CÁCH TIẾP CẬN VÀ PHƯƠNG PHÁP THẨM ĐỊNH GIÁ

5.1. Cơ sở giá trị của báo cáo kết quả thẩm định giá

Cơ sở áp dụng trong báo cáo kết quả thẩm định giá là cơ sở giá trị thị trường theo Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16 tháng 5 năm 2024 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

"Giá trị thị trường là khoản tiền ước tính để tài sản có thể được giao dịch tại thời điểm thẩm định giá giữa người sẵn sàng mua và người sẵn sàng bán trong một giao dịch khách quan, độc lập, sau khi được tiếp thị đầy đủ và các bên tham gia hành động có hiểu biết, thận trọng và không bị ép buộc."

5.2. Các giả thiết và giả thiết đặc biệt (nếu có)

Cen Value không được khách hàng cung cấp bất kỳ hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp, các chứng từ liên quan đến việc khởi kiện nào để phục vụ cho mục đích thẩm định giá. Cen Value giả định rằng tài sản thẩm định giá có đầy đủ các quyền theo luật định và không bị thế chấp hoặc xung đột lợi ích với bất kì bên nào khác.

Tại thời điểm thẩm định giá, Cen Value giả thiết về quyền sử dụng đất của bất động sản thẩm định có thông tin quy hoạch theo nguồn thông tin tại mục 3.2. Đặc điểm hiện trạng - Thông tin khác của Báo cáo kết quả thẩm định giá. Trường hợp có các chính sách hoặc quyết định về quy hoạch có liên quan được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt khác với thông tin nêu trên làm ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định giá, thì kết quả thẩm định giá sẽ thay đổi.

Hồ sơ, số liệu, thông tin về tài sản thẩm định giá khách hàng cung cấp là đáng tin cậy.

5.3. Cách tiếp cận và phương pháp thẩm định giá

Căn cứ hồ sơ pháp lý, đặc điểm kỹ thuật và hiện trạng tài sản, sau khi cân nhắc cách tiếp cận, phương pháp thẩm định giá tài sản hiện hành như sau:

Tại thời điểm thẩm định giá, thị trường khu vực tài sản thẩm định giá tọa lạc có giao dịch phổ biến các bất động sản tương đồng với tài sản thẩm định giá. Trường hợp này đủ điều kiện để áp dụng phương pháp so sánh theo quy định tại Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Cách tiếp cận từ thị trường. Do đó, Cen Value lựa chọn cách tiếp cận từ thị trường - phương pháp so sánh để ước tính giá trị quyền sử dụng đất và cách tiếp cận từ chi phí - phương pháp chi phí thay thế, chi phí tái tạo để ước tính giá trị công trình xây dựng (nếu có).

Nội dung thực hiện của các cách tiếp cận và phương pháp thẩm định giá nêu trên được quy định tại Thông tư số 32/2024/TT-BTC của Bộ Tài Chính ban hành ngày 16/05/2024 về việc Ban hành các chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ thị trường, cách tiếp cận từ chi phí, cách tiếp cận từ thu nhập.

5.4. Áp dụng cách tiếp cận từ thị trường - phương pháp so sánh để thẩm định giá Quyền sử dụng đất

Cách tiếp cận từ thị trường Là cách thức xác định giá trị của tài sản thẩm định giá thông qua việc so sánh tài sản thẩm định giá với các tài sản so sánh đã có các thông tin về giá trên thị trường

Phương pháp so sánh Xác định giá trị của tài sản thẩm định giá dựa trên cơ sở đối chiếu, phân tích và đánh giá các yếu tố so sánh của các tài sản so sánh với tài sản thẩm định giá từ đó điều chỉnh mức giá của các tài sản so sánh làm cơ sở ước tính giá trị của tài sản thẩm định giá.

5.5. Áp dụng cách tiếp cận từ chi phí - phương pháp chi phí để thẩm định giá Công trình xây dựng

Cách tiếp cận từ chi phí Là cách thức xác định giá trị của tài sản thẩm định giá thông qua chi phí tạo ra một tài sản có chức năng, công dụng giống hệt hoặc tương tự với tài sản thẩm định giá và hao mòn của tài sản thẩm định giá.

Phương pháp chi phí thay thế Xác định giá trị của tài sản thẩm định giá dựa trên cơ sở chênh lệch giữa chi phí thay thế và giá trị hao mòn của tài sản thẩm định giá.

Công thức của phương pháp chi phí thay thế:

$$\text{Giá trị ước tính của tài sản thẩm định giá} = \text{Chi phí thay thế (đã bao gồm lợi nhuận của nhà sản xuất/nhà đầu tư)} - \text{Tổng giá trị hao mòn (Không bao gồm phần giá trị hao mòn chức năng của tài sản thẩm định giá)}$$

Phương pháp chi phí Tái tạo Xác định giá trị của tài sản thẩm định giá dựa trên cơ sở chênh lệch giữa chi phí tái tạo và giá trị hao mòn của tài sản thẩm định giá.

Công thức của phương pháp chi phí tái tạo:

$$\text{Giá trị ước tính của tài sản thẩm định giá} = \text{Chi phí tái tạo (đã bao gồm lợi nhuận của nhà sản xuất/nhà đầu tư)} - \text{Tổng giá trị hao mòn của tài sản thẩm định giá}$$

5.6. Chi tiết áp dụng phương pháp thẩm định giá trong việc thẩm định giá tài sản

Chi tiết theo "Phụ lục 2 - Áp dụng phương pháp thẩm định giá" đính kèm.

6. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ

Trên cơ sở phân tích những yếu tố có ảnh hưởng đến giá trị của quyền sử dụng đất của bất động sản thẩm định giá; Trên cơ sở theo dõi sự biến động của thị trường Bất động sản. Cen Value kết luận giá trị bất động sản phù hợp với những đặc điểm mô tả, tại thời điểm thẩm định giá.

Giá trị Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 179, tờ bản đồ số 19; địa chỉ: Thửa đất 179, tờ bản đồ số 19, xã An Linh, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương.

TT	Hạng mục	Diện tích (m ²)	Đơn giá (đ)	Tỷ lệ CLCL (%)	Giá trị (đ)
A	Giá trị quyền sử dụng đất				1.423.055.635
--	Đất ở tại nông thôn	300,00	1.628.757		488.627.100
--	Đất trồng cây lâu năm	939,90	977.254		918.521.035
--	Đất trồng cây lâu năm (vi phạm quy hoạch)	151,50	105.000		15.907.500
B	Giá trị tài sản trên đất				
--	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-
C	Tổng giá trị tài sản làm tròn (A)+(B)				1.423.000.000

(Bảng chữ: Một tỷ, bốn trăm hai mươi ba triệu đồng chẵn.)

7. THÔNG TIN THAM KHẢO GIÁ TRỊ CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG (NẾU CÓ) (*)

TT	Hạng mục	Diện tích (m ²)	Đơn giá kham khảo (đ/m ²)	Tỷ lệ CLCL (%)	Giá trị tham khảo (đ)
A	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-
Tổng cộng giá trị tham khảo làm tròn					-/-

8. THỜI HẠN HIỆU LỰC CỦA KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ

Thời hạn có hiệu lực của kết quả thẩm định giá là 06 (sáu) tháng kể từ khi phát hành chứng thư.

9. CÁC ĐIỀU KHOẢN LOẠI TRỪ VÀ HẠN CHẾ

Nội dung các điều khoản loại trừ và hạn chế theo Phụ lục 05 của báo cáo này.

10. CÁC PHỤ LỤC KÈM THEO

Phụ lục đính kèm theo báo cáo	Phụ lục 1	Căn cứ pháp lý thẩm định giá
	Phụ lục 2	Áp dụng phương pháp thẩm định giá
	Phụ lục 3	Ảnh tài sản thẩm định
	Phụ lục 4	Sơ đồ vị trí tài sản thẩm định
	Phụ lục 5	Những điều khoản loại trừ và hạn chế
	Phụ lục 6	Hồ sơ khách hàng cung cấp

Báo cáo kết quả thẩm định giá được phát hành 03 bản chính kèm chứng thư thẩm định giá bằng tiếng Việt tại Cen Value - Chi nhánh tại Tp. HCM giữ 01 bản, khách hàng giữ 02 bản.

**CHUYÊN VIÊN
THẨM ĐỊNH**
(Ký tên)



NGUYỄN ĐỨC BÌNH

**THẨM ĐỊNH VIÊN
VỀ GIÁ**
Số thẻ: XIV19.2338
(Ký tên)



HUỖNH ĐỨC TRUNG

GIÁM ĐỐC
Số thẻ: X15.1233
(Ký tên, đóng dấu)



PHỤ LỤC 01 - CĂN CỨ PHÁP LÝ THẨM ĐỊNH GIÁ

1. Căn cứ pháp lý

VĂN BẢN	SỐ, NGÀY BAN HÀNH	NỘI DUNG
Luật dân sự	91/2015/QH13, 24/11/ 2015	Điều chỉnh quan hệ dân sự
Luật giá	16/2023/QH15, 19/06/2023	Điều chỉnh lĩnh vực quản lý giá
Nghị định	85/2024/NĐ-CP, 10/07/2024	Quy định chi tiết một số điều của Luật giá
Nghị định	78/2024/NĐ-CP, 01/07/2024	Quy định chi tiết một số điều của Luật giá về Thẩm định giá
Thông tư	30/2024/TT-BTC, 16/05/2024	Ban hành các chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Quy tắc đạo đức nghề nghiệp thẩm định giá, Phạm vi công việc thẩm định giá, Cơ sở giá trị thẩm định giá, Hồ sơ thẩm định giá
Thông tư	31//2024/TT-BTC, 16/05/2024	Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thu thập và phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá
Thông tư	32/2024/TT-BTC, 16/05/2024	Ban hành các chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ thị trường, cách tiếp cận từ chi phí, cách tiếp cận từ thu nhập
Thông tư	34/2024/TT-BTC, 16/05/2024	Quy định về thi, cấp, quản lý, thu hồi thẻ thẩm định viên về giá
Thông tư	36/2024/TT-BTC, 16/05/2024	Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá doanh nghiệp
Thông tư	37/2024/TT-BTC, 16/05/2024	Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá tài sản vô hình
Thông tư	42/2024/TT-BTC, 20/06/2024	Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá bất động sản
Văn bản	010/TĐG, 25/01/2024	Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá
Luật	45/2013/QH13, 29/11/2013	Luật đất đai
Luật	31/2024/QH15, 18/01/2024	Luật đất đai
Nghị định	102/2024/NĐ-CP ngày 30/07/2024	Quy định chi tiết thi hành một số điều của luật đất đai
Nghị định	71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024	Quy định về giá đất
Nghị định	103/2024/NĐ-CP ngày 30/07/2024	Quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất
Luật	50/2014/QHH13 ngày 18/06/2014	Luật xây dựng
Luật	27/2023/QH15 ngày 27/11/2023	Luật nhà ở
Luật	29/2023/QH15 ngày 28/11/2023	Luật kinh doanh Bất động sản
Luật	43/2024/QH15, ngày 29/06/2024	Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đất đai số 31/2024/QH15, Luật nhà ở số 65/2014/QH13, Luật kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 và Luật các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15
Nghị định	88/2024/NĐ-CP ngày 15/07/2024	Quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất
Công văn	1326/BXD-QLN ngày 08/08/2011	Hướng dẫn kiểm kê, đánh giá lại giá trị tài sản cố định là nhà, vật kiến trúc
Thông tư	45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013	Hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định
Thông tư	147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016	Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC
Thông tư	28/2017/TT-BTC ngày 12/4/2017	Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 và Thông tư số 147/2016/TT-BTC 13/10/2016
Thông tư	23/2023/TT-BTC ngày 25/04/2023	Hướng dẫn chế độ quản lý, tính hao mòn, khấu hao tài sản cố định tại cơ quan, tổ chức, đơn vị và tài sản cố định do Nhà nước

VĂN BẢN	SỐ, NGÀY BAN HÀNH	NỘI DUNG
		giao cho doanh nghiệp quản lý không tính thành phần vốn nhà nước tại doanh nghiệp
Nghị định	10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021	Quản lý chi phí đầu tư xây dựng
Thông tư	11/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021	Hướng dẫn xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng
Thông tư	14/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023	Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021 của Bộ Xây Dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng
Quyết định	816/QĐ-BXD ngày 22/8/2024	Ban hành suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2023
Quyết định	Số 36/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Bình Dương	về việc Ban hành quy định bảng giá các loại đất giai đoạn 2020 - 2024 trên địa bàn tỉnh Bình Dương

2. Căn cứ hồ sơ pháp lý do khách hàng cung cấp

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 662948, số vào sổ cấp GCN: CS09140, Ngày 09/09/2022 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp. Ông TRẦN VĂN SỸ.

Căn cứ các chế độ chính sách tài chính, đất đai, xây dựng hiện hành.

3. Căn cứ biên bản khảo sát hiện trạng tài sản

Biên bản khảo sát hiện trạng ngày 04-11-2024.

PHỤ LỤC 02 – ÁP DỤNG PHƯƠNG PHÁP THẨM ĐỊNH GIÁ

1. CÁC TIÊU CHÍ SO SÁNH

CÁC TIÊU CHÍ	TSTĐG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
Nguồn thông tin khảo sát	-	-/-	-/-	-/-
Thông tin liên lạc	-	Chị Vy 0339122506	Anh Tân 0907659886	Anh Bình 0705170741
Thời điểm giao dịch	-	04/2024	10/2024	07/2024
Tình trạng giao dịch	-	Đã giao dịch	Đang giao dịch	Đã giao dịch
Địa chỉ tài sản				
-- Tỉnh/Thành phố	Tỉnh Bình Dương	Tỉnh Bình Dương	Tỉnh Bình Dương	Tỉnh Bình Dương
-- Quận/huyện	Huyện Phú Giáo	Huyện Phú Giáo	Huyện Phú Giáo	Huyện Phú Giáo
-- Phường/Xã/Thị trấn	Xã An Linh	Xã An Linh	Xã An Linh	Xã An Linh
-- Đường/Phố	Áp Phú Bằng số 02	Đường đất	Bến Cây	Bãi Bằng
-- Số nhà	-/-	-/-	-/-	-/-
Pháp lý	GCN QSDĐ, QSHNƠ' & TSKGLVĐ	GCN QSDĐ, QSHNƠ' & TSKGLVĐ	GCN QSDĐ, QSHNƠ' & TSKGLVĐ	GCN QSDĐ, QSHNƠ' & TSKGLVĐ
Mục đích sử dụng đất	ONT + CLN	CLN	ONT + CLN	ONT + CLN
Hướng	MT1: Đông Nam - MT2: - MT3:	Tây Bắc	Bắc	Tây Bắc
Hình dáng	Tương đối vuông vức	Tương đối vuông vức	Tương đối vuông vức	Tương đối vuông vức
Vị trí	Cách trục đường chính ĐH-507 khoảng 920m. Đường vào tài sản đất đá đoạn nhỏ nhất 5m, đoạn trước BDS 5m. Cách UBND xã An Linh khoảng 3km; cách UBND huyện Phú Giáo khoảng 12,2km; cách UBND tỉnh Bình Dương khoảng 35,7km	Cách trục đường chính Đường ĐH-507 1,6km. Đường vào tài sản đất, đoạn nhỏ nhất 5m, đoạn trước BDS 5m	Cách trục đường chính ĐH-509 200m. Đường vào tài sản đất đá, đoạn nhỏ nhất 5m, đoạn trước BDS 5m	Cách trục đường chính ĐH-507 140m. Đường vào tài sản trải nhựa, đoạn nhỏ nhất 5m, đoạn trước BDS 5m
Khoảng cách từ BDS thẩm định đến vị trí tương quan (m)	Cách UBND xã An Linh khoảng 3km; Cách UBND huyện Phú Giáo khoảng 12,2km; Cách UBND tỉnh Bình Dương khoảng 35,7km	Cách Đường ĐH-507 khoảng 1,6km	Cách ĐH-509 khoảng 200m	Cách ĐH-507 khoảng 140m
Độ rộng mặt tiền (m)	30,29	20	10	20

CÁC TIÊU CHÍ	TSTĐG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
Chiều sâu thửa đất (m)	48,52	56	49	50
Khả năng kinh doanh	Hạn chế	Hạn chế	Hạn chế	Hạn chế
Môi trường sống, an ninh	Trung bình	Trung bình	Trung bình	Trung bình
Cơ sở hạ tầng	Chưa hoàn chỉnh	Chưa hoàn chỉnh	Chưa hoàn chỉnh	Hoàn chỉnh
Giao thông	Thuận tiện	Thuận tiện	Thuận tiện	Thuận tiện
Các yếu tố thuận lợi khác	-/-	-/-	-/-	-/-
Các yếu tố bất lợi khác	Có trụ điện phía trước	Bị trục xung một phần	Không	Không
Diện tích đất (m ²)	1391,40	1204,60	483,00	988,50
Đất ở tại nông thôn	300,00	0,00	0,00	0,00
Đất trồng cây lâu năm	939,90	0,00	0,00	0,00
Đất trồng cây lâu năm (vi phạm quy hoạch)	151,50	0,00	0,00	0,00
CLN	0,00	1204,60	483,00	988,50
Tỷ lệ giữa đơn giá đất CLN/Đất ở (%)	-/-	60%	60%	60%
Diện tích quy đổi về đất ... (m ²)	-/-	722,76	329,80	633,10
Tên công trình xây dựng	-/-	-/-	-/-	-/-
-- Diện tích sử dụng (m ²)	-/-	-/-	-/-	-/-
-- Đơn giá xây dựng mới (đ)	-/-	-/-	-/-	-/-
-- Tỷ lệ chất lượng còn lại (%)	-/-	-/-	-/-	-/-
-- Giá trị công trình xây dựng (đ)	-/-	0	0	0
Giá giao dịch ước tính (đ)		1.080.000.000	739.500.000	1.140.000.000
Đơn giá Quyền sử dụng đất (đ/m ²)		1.494.272	2.242.268	1.800.663

Qua khảo sát thực tế, thị trường khu vực TSTĐG tọa lạc khan hiếm về các thông tin giao dịch thành công. Vì vậy, Cen Value thu thập các thông tin đang chào bán/chào mua trên thị trường.

2. BẢNG TÍNH ĐIỀU CHỈNH CÁC YẾU TỐ SO SÁNH

TT	Yếu tố so sánh	Đơn vị	Tài sản TĐG	Tài sản so sánh		
				01	02	03
A	Giá giao dịch ước tính	(đ)		1.080.000.000	739.500.000	1.140.000.000
B	Đơn giá giao dịch	(đ/m ²)		1.494.272	2.242.268	1.800.663
C	Điều chỉnh yếu tố					
C1	Pháp lý	-	GCN QSDĐ, QSHNƠ & TSKGLVĐ	GCN QSDĐ, QSHNƠ & TSKGLVĐ	GCN QSDĐ, QSHNƠ & TSKGLVĐ	GCN QSDĐ, QSHNƠ & TSKGLVĐ
	Tỷ lệ điều chỉnh	%		Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Mức điều chỉnh	(đ/m ²)		0	0	0
	Giá sau điều chỉnh	(đ/m ²)		0	0	0
				1.494.272	2.242.268	1.800.663
C2	Vị trí	(m)	Cách trục đường chính ĐH-507 khoảng 920m. Đường vào tài sản đất đá đoạn nhỏ nhất 5m, đoạn trước BDS 5m. Cách	Cách trục đường chính Đường ĐH-507 1,6km. Đường vào tài sản đất, đoạn nhỏ nhất 5m, đoạn trước BDS 5m	Cách trục đường chính Đường ĐH-509 200m. Đường vào tài sản đất đá, đoạn nhỏ nhất 5m, đoạn trước BDS 5m	Cách trục đường chính Đường ĐH-507 140m. Đường vào tài sản đất đá, đoạn nhỏ nhất 5m, đoạn trước BDS 5m
				Kém hơn	Tốt hơn	Tốt hơn

			UBND xã An Linh khoảng 3km; cách UBND huyện Phú Giáo khoảng 12,2km; cách UBND tỉnh Bình Dương khoảng 35,7km			
	Tỷ lệ điều chỉnh	%		5	-10	-10
	Mức điều chỉnh	(đ/m ²)		74.714	-224.227	-180.066
	Giá sau điều chỉnh	(đ/m ²)		1.568.986	2.018.041	1.620.597
C3	Quy mô, diện tích	(m ²)	1391,4	1204,6	483	988,5
				Tốt hơn	Tốt hơn	Tốt hơn
	Tỷ lệ điều chỉnh	%		-3	-18	-8
	Mức điều chỉnh	(đ/m ²)		-44.828	-403.608	-144.053
	Giá sau điều chỉnh	(đ/m ²)		1.524.158	1.614.433	1.476.544
C4	Mặt tiền	(m)	30,29	20	10	20
				Kém hơn	Kém hơn	Kém hơn
	Tỷ lệ điều chỉnh	%		7	13	7
	Mức điều chỉnh	(đ/m ²)		104.599	291.495	126.046
	Giá sau điều chỉnh	(đ/m ²)		1.628.757	1.905.928	1.602.590
C5	Hướng	-	MT1: Đông Nam - MT2: - MT3:	Tây Bắc	Bắc	Tây Bắc
				Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ điều chỉnh	%		0	0	0
	Mức điều chỉnh	(đ/m ²)		0	0	0
	Giá sau điều chỉnh	(đ/m ²)		1.628.757	1.905.928	1.602.590
C6	Hình dạng	-	Tương đối vuông vức	Tương đối vuông vức	Tương đối vuông vức	Tương đối vuông vức
				Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ điều chỉnh	%		0	0	0
	Mức điều chỉnh	(đ/m ²)		0	0	0
	Giá sau điều chỉnh	(đ/m ²)		1.628.757	1.905.928	1.602.590
C7	Môi trường kinh doanh	-	Hạn chế	Hạn chế	Hạn chế	Hạn chế
				Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ điều chỉnh	%		0	0	0
	Mức điều chỉnh	(đ/m ²)		0	0	0
	Giá sau điều chỉnh	(đ/m ²)		1.628.757	1.905.928	1.602.590
C8	Hạ tầng	-	Chưa hoàn chỉnh	Chưa hoàn chỉnh	Chưa hoàn chỉnh	Hoàn chỉnh
				Tương đồng	Tương đồng	Tốt hơn
	Tỷ lệ điều chỉnh	%		0	0	-3
	Mức điều chỉnh	(đ/m ²)		0	0	-54.020
	Giá sau điều chỉnh	(đ/m ²)		1.628.757	1.905.928	1.548.570
C9	Giao thông	-	Thuận tiện	Thuận tiện	Thuận tiện	Thuận tiện

				Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng	
C10	Tỷ lệ điều chỉnh	%		0	0	0	
	Mức điều chỉnh	(đ/m ²)		0	0	0	
	Giá sau điều chỉnh	(đ/m ²)		1.628.757	1.905.928	1.548.570	
				Trung bình	Trung bình	Trung bình	
	Môi trường sống, an ninh	-	Trung bình	Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng	
	Tỷ lệ điều chỉnh	%		0	0	0	
	Mức điều chỉnh	(đ/m ²)		0	0	0	
C11	Chiều sâu	(m)	48,52	56	49	50	
	Tỷ lệ điều chỉnh	%		Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng	
	Mức điều chỉnh	(đ/m ²)		0	0	0	
	Giá sau điều chỉnh	(đ/m ²)		0	0	0	
				1.628.757	1.905.928	1.548.570	
	C12	Yếu tố bất lợi khác	-	Có trụ điện phía trước	Bị trục xung một phần	Không	Không
					Tương đồng	Tốt hơn	Tốt hơn
Tỷ lệ điều chỉnh				0	-5	-5	
Mức điều chỉnh				0	-112.113	-90.033	
Giá sau điều chỉnh				1.628.757	1.793.815	1.458.537	
D		Mức giá chỉ dẫn	(đ/m ²)		1.628.757	1.793.815	1.458.537
		Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn	(đ/m ²)			1.627.036	
	Mức độ chênh lệch với trung bình của các mức giá chỉ dẫn	%		0,106	10,250	-10,356	
E	Tổng hợp các số liệu điều chỉnh tại mục C						
	Tổng giá trị điều chỉnh gộp	(đ)		224.141	1.031.443	594.218	
	Biên độ điều chỉnh	(%)		3 - 7	5 - 18	3 - 10	
	Số lần điều chỉnh	(lần)		3	4	5	
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần			134.485	-448.453	-342.126	
F	Xác định đơn giá cho tài sản thẩm định giá	(đ/m ²)		1.628.757			

- Đơn vị tư vấn đã tiến hành khảo sát thị trường tại khu vực thẩm định giá, tuy nhiên do điều kiện hạn chế trong việc tìm kiếm thông tin đơn vị tư vấn chỉ thu thập được thông tin về các BĐS đã/đang giao dịch trên thị trường. Việc sử dụng các tài sản so sánh chưa giao dịch thành công trên thị trường được xem như là không

ảnh hưởng đáng kể đến giá trị tài sản thẩm định do đơn vị tư vấn đã đánh giá khả năng giao dịch thành công và điều chỉnh tương ứng trong bảng thông tin các BĐS so sánh;

- Trong bảng điều chỉnh trên, Cen Value thực hiện điều chỉnh yếu tố liên quan đến giao dịch của tài sản (tình trạng pháp lý) trước, điều chỉnh các yếu tố so sánh về đặc điểm của tài sản (tình khả mại, vị trí, quy mô, mặt tiền, hình dáng ...) sau theo đúng quy định về thứ tự điều chỉnh tại Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về cách tiếp cận thị trường (Ban hành kèm theo thông tư số 32/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính);

- Về nguyên tắc không chế: Chênh lệch giữa đơn giá trung bình của các đơn giá chỉ dẫn không quá 15%;

- Về thống nhất mức giá chỉ dẫn: Thẩm định viên đánh giá chất lượng thông tin về các tài sản so sánh là tương đương nhau; đơn giá chỉ dẫn, tổng giá trị điều chỉnh gộp, tổng số lần điều chỉnh, biên độ điều chỉnh của các tài sản so sánh chênh lệch không đáng kể. Do đó, Cen Value sử dụng đơn giá chỉ dẫn trung bình của 03 tài sản so sánh làm đơn giá của tài sản thẩm định giá.

Về mức giá chỉ dẫn nội suy về giá trị quyền sử dụng đất của tài sản thẩm định giá là: 1.628.757 VNĐ/m².

- Đơn giá đất CLN = Đơn giá đất ở x 60% = 1.628.757 x 60% = 977.254 VNĐ/m².

- Đơn giá đất CLN thuộc quy hoạch được xác định theo giá UBND quy định.

3.3. BẢNG TÍNH GIÁ TRỊ CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

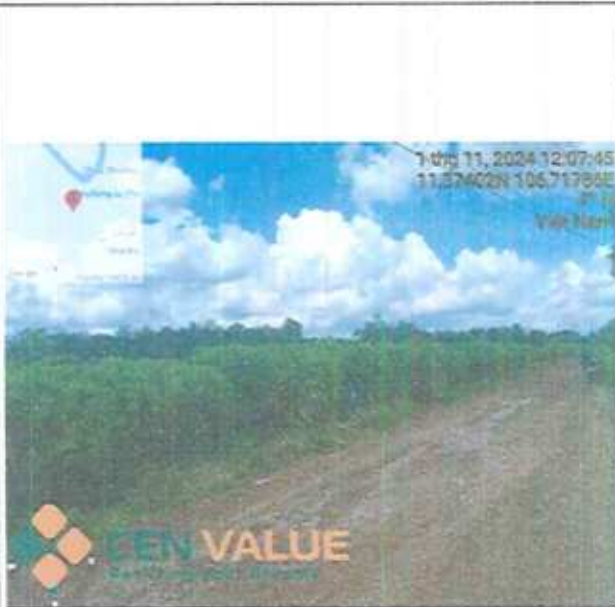
4. TỔNG GIÁ TRỊ TÀI SẢN

Tổng giá trị tài sản thẩm định giá = (Giá trị quyền sử dụng đất + Giá trị công trình xây dựng trên đất)

TT	Hạng mục	Diện tích (m ²)	Đơn giá (đ)	Tỷ lệ CLCL (%)	Giá trị (đ)
A	Giá trị quyền sử dụng đất				1.423.055.635
--	Đất ở tại nông thôn	300,00	1.628.757		488.627.100
--	Đất trồng cây lâu năm	939,90	977.254		918.521.035
--	Đất trồng cây lâu năm (vi phạm quy hoạch)	151,50	105.000		15.907.500
B	Giá trị tài sản trên đất				
-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-
C	Tổng giá trị tài sản làm tròn (A)+(B)				1.423.000.000

(Bảng chữ: Một tỷ, bốn trăm hai mươi ba triệu đồng chẵn.)

PHỤ LỤC 03 - HÌNH ẢNH TÀI SẢN



Hình ảnh đường tiếp giáp



Hình ảnh đường tiếp giáp

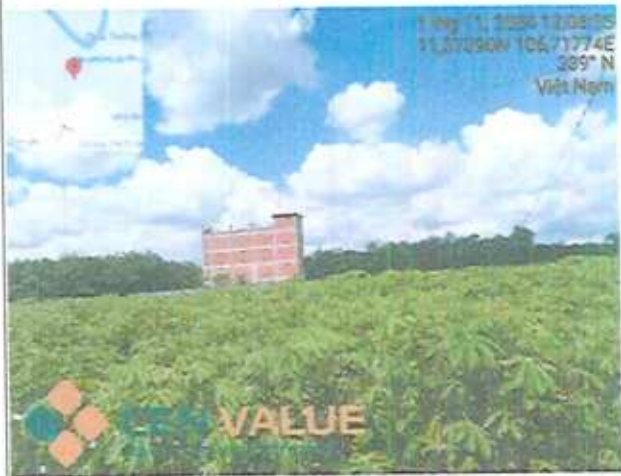


Hình ảnh tổng quan



Hình ảnh tổng quan

11/11/2024 12:07:45



Hình ảnh bên trong tài sản



Hình ảnh bên trong tài sản



Hình ảnh bên trong tài sản



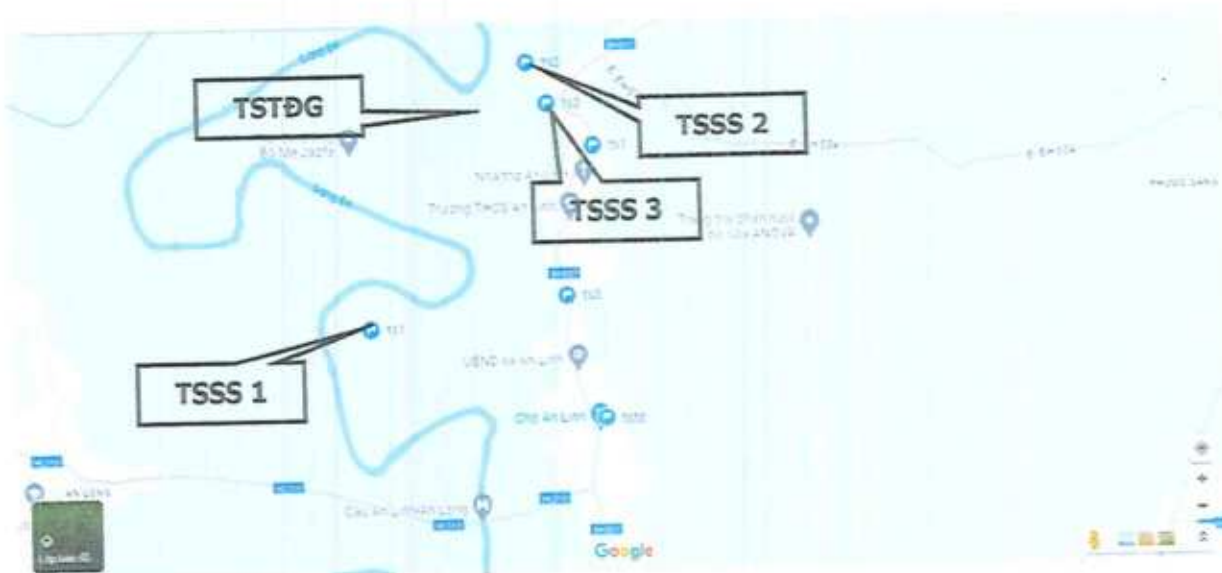
Hình ảnh tọa độ tài sản

PHỤ LỤC 04 - SƠ HỌA VỊ TRÍ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ VÀ TÀI SẢN SO SÁNH

1. Vị trí tài sản thẩm định giá



2. Vị trí tài sản thẩm định giá và tài sản so sánh



PHỤ LỤC 05 - NHỮNG ĐIỀU KHOẢN LOẠI TRỪ VÀ HẠN CHẾ

1. Tại thời điểm thẩm định giá, Cen Value không thể tiếp cận khảo sát toàn bộ hiện trạng TSTĐ vì lý do cây cối mọc um tùm che khuất tầm nhìn và lối đi, chỉ có thể tiếp cận khoảng 20m đầu trên tổng chiều dài 48,52m của TSTĐ. Vì vậy, Cen Value ước tính giá trị tài sản dựa trên hiện trạng được cấp trong Giấy chứng nhận. Trường hợp thực tế TSTĐ có các yếu tố bất lợi ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá như tranh chấp, không đủ diện tích, kích thước các cạnh, có mỏ mả trên đất và các yếu tố khác trong công tác khảo sát thì kết quả thẩm định giá sẽ thay đổi. Điều này không thuộc quyền hạn và trách nhiệm của Cen Value. Các bên tham gia sử dụng Chứng thư và báo cáo kết quả thẩm định giá hiểu rõ nội dung trên để đưa ra các quyết định theo mục đích đã được xác định trên Chứng thư và Hợp đồng thẩm định giá.
2. Kết quả thẩm định giá chỉ có hiệu lực khi và chỉ khi các bên tham gia tuân thủ và hoàn thành các điều khoản trong hợp đồng (ký kết giữa Khách hàng và Cen Value để thực hiện thẩm định giá các tài sản theo chứng thư này) Trong trường hợp khách hàng không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ bao gồm nghĩa vụ thanh toán đã ghi trong Hợp đồng nêu trên trong thời hạn quy định thì Cen Value mặc nhiên coi là hợp đồng vô hiệu và toàn bộ Chứng thư/ Báo cáo kết quả thẩm định giá nếu Cen Value thoả thuận giao trước cho khách hàng sẽ không có giá trị pháp lý.
3. Kết quả thẩm định giá trên chỉ có hiệu lực khi khách hàng đã hoàn tất các thủ tục pháp lý và nghĩa vụ tài chính về quyền sử dụng đất và/hoặc quyền sở hữu công trình xây dựng theo quy định của Pháp luật và các bên có liên quan.
4. Khách hàng là chủ tài sản hoặc bên thứ ba yêu cầu thẩm định giá phải chịu trách nhiệm về tính chính xác, hợp pháp trong (bao gồm): việc cung cấp hồ sơ pháp lý, tài liệu liên quan quyền sở hữu, quyền sử dụng, đặc tính kinh tế - kỹ thuật và các tính năng khác có liên quan đến tài sản thẩm định và hướng dẫn nhân sự của Cen Value khi khảo sát vị trí và hiện trạng thực tế tài sản.
5. Kết quả thẩm định giá nêu trên chỉ có ý nghĩa tư vấn về mặt giá trị được căn cứ theo các tài liệu được cung cấp để tư vấn cho khách hàng tham khảo đưa ra quyết định trong giao dịch của mình, trên cơ sở đúng danh mục, số lượng và khối lượng công việc tại hồ sơ do khách hàng cung cấp và trong điều kiện giới hạn bởi các thông tin thị trường mà Cen Value thu thập tại thời điểm thẩm định giá.
6. Số liệu về tài sản thẩm định giá, Cen Value căn cứ theo pháp lý, tài liệu do khách hàng cung cấp. Cen Value không chịu trách nhiệm về mọi vấn đề quy phạm pháp luật có liên quan
7. Cen Value không chịu trách nhiệm kiểm tra tính chính xác các thông tin của các tài liệu bản sao, bản photo các giấy tờ liên quan đến tính chất pháp lý của tài sản yêu cầu thẩm định giá so với bản gốc.
3. Cen Value tin tưởng vào những thông tin mà khách hàng cung cấp (bằng văn bản, điện tử, email, ghi chép, lời nói, ghi âm, phỏng vấn...) khi khảo sát hiện trạng, thu thập thông tin về tài sản thẩm định giá. Cen Value không thẩm định tính sở hữu hợp pháp hay những thay đổi pháp lý trên giấy tờ gốc mà có thể hiện hoặc không thể hiện trên bản sao đã được cung cấp, và Cen Value giả định rằng tất cả giấy tờ pháp lý đã cung cấp là trung thực và chính xác.
3. Cen Value cung cấp kết quả thẩm định giá để tư vấn theo đúng mục đích yêu cầu, do đó kết quả chỉ được sử dụng cho mục đích đã nêu trong hợp đồng & chứng thư và không thay thế cho bất kỳ quyết định nào của chủ tài sản hoặc bên thứ ba có liên quan đối với tài sản. Khách hàng phải chịu hoàn toàn trách nhiệm khi sử dụng sai mục đích đã ghi trên Chứng thư thẩm định giá.
10. Cen Value hoạt động dưới sự quản lý và cấp phép của Bộ tài chính, kết quả Chứng thư thẩm định giá của Cen Value được công nhận và được sử dụng trên toàn lãnh thổ Việt Nam.
11. Cen Value thực hiện việc thẩm định giá tài sản theo các hồ sơ khách hàng cung cấp bao gồm và giới hạn về mặt số lượng và thông tin được trình bày tại Phụ lục 6 của chứng thư này.
12. Chứng thư thẩm định giá này do Cen Value cấp và chỉ sử dụng bản chính, số lượng bản chính được ghi rõ trong Chứng thư và chỉ cấp cho Khách hàng và người yêu cầu hợp pháp. Khi Khách hàng có nhu cầu cấp thêm bản chính phải có yêu cầu nêu rõ mục đích và kết quả thẩm định giá còn trong thời hạn hiệu lực.

PHỤ LỤC 06 - HỒ SƠ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

HỒ SƠ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc



GIẤY CHỨNG NHẬN
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIÊN VỚI ĐẤT

I. Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

Ông Trần Văn Sỹ

Năm sinh: 1982, CCCD số: 037082001582

Địa chỉ thường trú: Tổ 14, khu phố 3B, phường Thới Hòa, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

DG 662948

Thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

- Thửa đất:**
- a) Thửa đất số: 179, tờ bản đồ số: 19
 - b) Địa chỉ: xã An Linh, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương
 - c) Diện tích: 1.391,4m², (bằng chữ: Một nghìn ba trăm chín mươi một phẩy bốn mét vuông)
 - d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng
 - e) Mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm
 - f) Thời hạn sử dụng: Đến tháng 12/2051
 - g) Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất
1. Nhà ở: -/-
2. Công trình xây dựng khác: -/-
3. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-
4. Cây lâu năm: -/-
5. Ghi chú:
- Thửa đất có 151,5m² đất trồng cây lâu năm thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình đường bộ: phải tuân theo các quy định về bảo vệ an toàn công trình.

Bình Dương, ngày 01 tháng 01 năm 2021

SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH BÌNH DƯƠNG
TU. Q. GIÁM ĐỐC SỞ

GIÁM ĐỐC CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI HUYỆN PHÚ GIÁO



Trần Văn Cửa
Trần Văn Cửa

Chuyển
tại non
UBND,
đài, the

Số vào sổ cấp GCN: CS09140

III. Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

Tỉ lệ 1:1000



IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý

Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

Chuyển mục đích sử dụng từ Đất trồng cây lâu năm thành Đất ở tại nông thôn, diện tích 300m² theo Quyết định số 3976/QĐ-UBND, ngày 03/10/2022. Thời hạn sử dụng sau khi CMD: dài, theo hồ sơ số 009140.CM.001

CHỖ GIẤM ĐỌC
 KỶ LỆP... 2022
 CHI NHÁNH
 VĂN PHÒNG
 ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI
 H. PHÚ GIÀO
 Đặng Thanh Sơn

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý

Xác nhận của cơ quan
có thẩm quyền

Người được cấp Giấy chứng nhận không được sửa chữa, tẩy xóa hoặc bổ sung bất kỳ nội dung nào trong Giấy chứng nhận; khi bị mất hoặc hư hỏng Giấy chứng nhận phải khai báo ngay với cơ quan cấp Giấy.



2586122009140

CÔNG TY CỔ PHẦN THẨM ĐỊNH GIÁ THẾ KỶ - CN TP. HCM
 Tầng 7, Tòa nhà văn phòng Hoàng Anh Safomec, Số 7/1
 Thành Thái, Phường 14, Quận 10, TP.HCM, Việt Nam
 Số Hợp đồng:...../CENVALUE-HĐTĐG



BIÊN BẢN KHẢO SÁT HIỆN TRẠNG

(Áp dụng đối với tài sản là Bất động sản)

Hôm nay, vào lúc ...12 giờ ...0 phút, ngày ...1 tháng ...1 năm 2024, chúng tôi gồm:

1. Người hướng dẫn /đại diện chủ tài sản: Ông (Bà) Tham Hoàng Trần

Địa chỉ:

Số CMTND/CCCD (cá nhân)..... Ngày cấp:..... Nơi cấp:.....

Mối quan hệ với chủ tài sản:..... Số điện thoại:

2. Đại diện Khách hàng (đơn vị yêu cầu thẩm định):

+ Ông (Bà):..... Chức vụ:

+ Ông (Bà):..... Chức vụ:

3. Đại diện Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế Kỷ

+ Ông (Bà): Nguyễn Đức Bình Chức vụ: CĐTĐ

+ Ông (Bà):..... Chức vụ:

Các bên cùng nhau tiến hành kiểm tra hiện trạng tài sản như sau:

I. THÔNG TIN KHẢO SÁT KHU ĐẤT

1. Thông tin pháp lý đất

Đã cấp GCN Chưa được cấp GCN Khác

2. Giấy chứng nhận: QSDĐ, QSHĐ của TSKĐL

3. Địa điểm khảo sát: Xã An Lợi, Thủ Đức, TP.HCM

4. Đặc điểm kỹ thuật thửa đất:

- Hướng mặt chính: Đông Nam - Tổng diện tích đất (m²): 1391,4

- Độ rộng mặt tiền chính (m): 30,29 + Phần được công nhận (m²): 1391,4

- Chiều ngang thửa đất (m): 30,29 + Phần không công nhận (m²):

- Chiều sâu thửa đất (m): 46,52 - Nội dung khác (nếu có):

- Hình dạng lô đất: Vuông vức Không vuông vức Nở hậu Tóp hậu Chữ L Khác:

5. Tiếp giáp:

- Số mặt tiền giáp đường: 1 Bên trái (từ trong ra): TSK

- Phía trước: Đường Thủ Đức Bên phải (từ trong ra): TSK

- Phía sau: TSK - Nội dung khác (nếu có):

6. Hiện trạng sử dụng đất: để trồng cây

7. Đặc điểm vị trí

- Đường trước BDS: Mặt đường Ngõ/ngách/hẻm/kiệt

- Chất liệu đường: Nhựa Xi măng Trãi đá Đất

- Tên trục đường chính gần nhất vào BDS: ĐH - DT

- Độ rộng đường trước BDS (m): 5 Vía hè rộng (m) nếu có:

- Độ rộng đường từ BDS đến trục đường chính: Đoạn nhỏ nhất (m):

- Khoảng cách từ BDS đến trục đường chính (m): Đường Thủ Đức Đoạn lớn nhất (m): ~ 900m

- Khoảng cách từ BDS đến các điểm đặc biệt: Quang Trung và An Lợi ~ 2km

II. THÔNG TIN KHẢO SÁT CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG TRÊN ĐẤT CÓ KHÔNG

Trường hợp có công trình xây dựng:

Đã ghi trong GCN GPXD Xác nhận UBND Không hồ sơ/chứng từ

1. Loại công trình: Nhà phố Biệt thự Nhà xưởng Căn hộ chung cư Khác:

2. Tổng số tầng:.....; Diện tích xây dựng¹:.....(m²); Diện tích sử dụng/sàn:.....(m²)

¹ Không áp dụng đối với bất động sản là căn hộ chung cư

3. Đặc điểm cấu trúc (Bố trí các tầng/phòng):.....

4. Năm xây dựng:

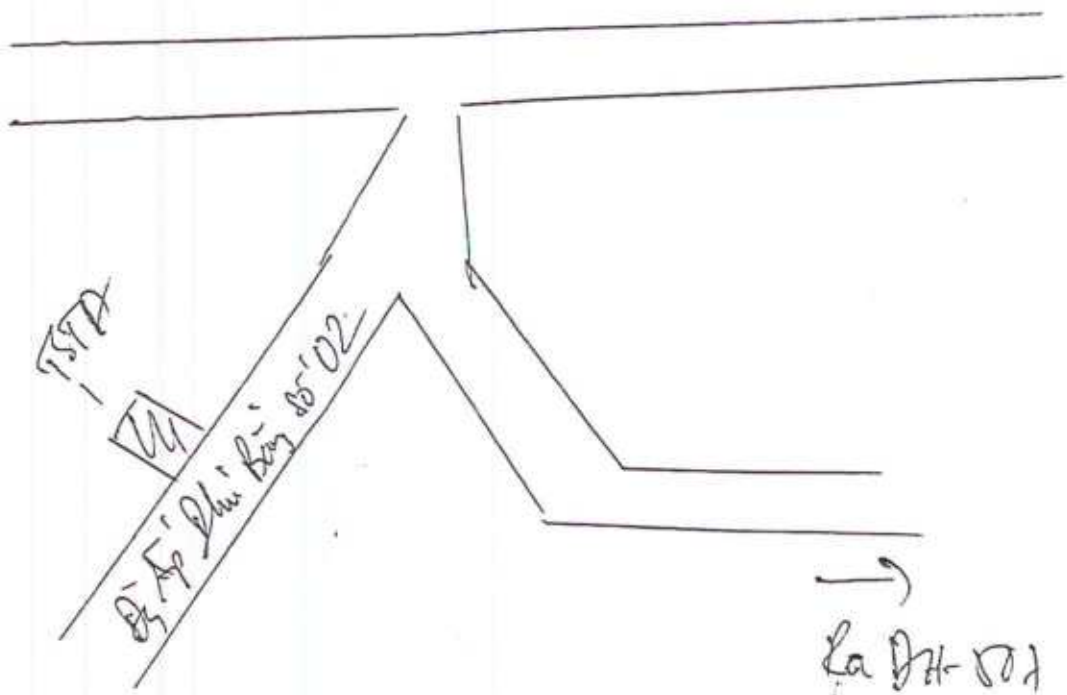
5. Kết cấu:

- Khung chịu lực: BTCT Thép Gỗ Khác: Hiện trạng:
- Tường, vách: Gạch Gỗ Tôn Khác: Hiện trạng:
- Mái: BTCT Ngói Tôn Khác: Hiện trạng:
- Sàn: BTCT Gạch Gỗ Khác: Hiện trạng:
- Thiết bị nội thất: Cao cấp Trung bình Kém Khác:
- Hệ thống điện: Chìm Nổi An toàn Khác:
- Hệ thống cấp và thoát nước: Tốt Không tốt Khác:
- Tình trạng duy tu, sửa chữa, bảo dưỡng:

III. MÔI TRƯỜNG SỐNG VÀ CẢNH QUAN

1. An ninh trật tự: Tốt Khá Bình thường Kém Khác:
2. Khả năng kinh doanh: Tốt Khá Bình thường Kém Khác:
3. Giao thông, điện, nước,....: Tốt Khá Bình thường Kém Khác:
4. Cảnh các công trình tâm linh như đình/chùa/miếu/mộ/nghĩa trang:
5. Các điểm hạn chế khác (nếu có): *Lo tu ở phía bắc*
6. Các điểm lợi thế khác (nếu có):

IV. SƠ ĐỒ VỊ TRÍ BĐS THẨM ĐỊNH GIÁ (thể hiện rõ độ rộng, lối vào, khoảng cách, trục giao thông chính đến thửa đất)



Chủ tài sản/Người hướng dẫn
(Ký, ghi rõ họ tên)

Phạm Hoàng Tâm

Đại diện khách hàng/đơn vị
yêu cầu

Đại diện Công ty
Cổ phần Thẩm định giá Thế Kỳ
Chi nhánh tại Tp. HCM

Nguyễn Đức Bình

Cam kết: Đại diện Chủ tài sản (Người hướng dẫn) cam kết chỉ dẫn, cung cấp thông tin tài sản đầy đủ, chính xác