



Báo cáo số: 60/03-23/IDN-HN

Tài sản thẩm định: Quyền sử dụng đất và công trình xây dựng

Khách hàng yêu cầu: NGÂN HÀNG TMCP SÀI GÒN – HÀ NỘI

Địa chỉ tài sản thẩm định: Thừa đất số 1293, Tờ bản đồ số 56, Khu biệt thự nhà vườn Mậu Lâm, Phường Khai Quang, Thành phố Vinh Yên, Tỉnh Vĩnh Phúc



CÔNG TY CP ĐẦU TƯ & THẨM ĐỊNH QUỐC TẾ ĐÔNG DƯƠNG
INDOCHINA INTERNATIONAL APPRAISAL & INVESTMENT J.S.C

SunValue
- Thẩm Định Giá -

Số: CTHN060C0323CT

TP.HCM, ngày 17 tháng 04 năm 2023

CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

CERTIFICATE OF APPRAISAL

(Đính kèm báo cáo thẩm định giá số: 60/03-23/IDN-HN)

Khách hàng yêu cầu : NGÂN HÀNG TMCP SÀI GÒN – HÀ NỘI
Địa chỉ liên lạc : Số 77 Phố Trần Hưng Đạo, Phường Trần Hưng Đạo, Quận Hoàn Kiếm, Thành Phố Hà Nội, Việt Nam
Tài sản thẩm định: Quyền sử dụng đất và công trình xây dựng
Địa chỉ thẩm định: Thửa đất số 1293, Tờ bản đồ số 56, Khu biệt thự nhà vườn Mậu Lâm, Phường Khai Quang, Thành phố Vĩnh Yên, Tỉnh Vĩnh Phúc
Mục đích thẩm định: Tư vấn giá trị tài sản làm cơ sở tham khảo cho mục đích xử lý nợ tại ngân hàng SHB
Cơ sở thẩm định: Giá trị thị trường
Phương pháp thẩm định: Phương pháp so sánh và Phương pháp chi phí
Căn cứ pháp lý: (chi tiết xem báo cáo thẩm định giá đính kèm)
Thời điểm thẩm định: Ngày 28/03/2023
Kết quả thẩm định: 13,030,000,000 (Mười ba tỷ không trăm ba mươi triệu) đồng.

THẨM ĐỊNH VIÊN VỀ GIÁ

Số thẻ thẩm định viên về giá: X15.1431

TUQ. CHỦ TỊCH HĐQT
PTGD. THẨM ĐỊNH CÔNG TY
PHỤ TRÁCH KHỐI DOANH NGHIỆP
Số thẻ thẩm định viên về giá: VIII1.504

Nguyễn Thị Lưu Trâm



Nguyễn Hữu Dương

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

Số: 60/03-23/IDN-HN

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Thành Phố Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 04 năm 2023

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	
-	Tên tổ chức	NGÂN HÀNG TMCP SÀI GÒN – HÀ NỘI
-	Địa chỉ liên hệ	Số 77 Phố Trần Hưng Đạo, Phường Trần Hưng Đạo, Quận Hoàn Kiếm, Thành Phố Hà Nội, Việt Nam
-	Điện thoại liên hệ	0243.9423388
-	Mã số thuế	1800278630
-	Người đại diện	ÔNG CAO MINH TUÂN
-	Chức vụ	GIÁM ĐỐC KHÓI QUẢN LÝ VÀ XỬ LÝ NỢ CÓ VẤN ĐỀ SHB
-	Số hợp đồng	60/03-23/IDN-HN
-	Tài sản thẩm định	Quyền sử dụng đất và công trình xây dựng
-	Địa chỉ tài sản thẩm định giá	Thửa đất số 1293, Tờ bản đồ số 56, Khu biệt thự nhà vườn Mậu Lâm, Phường Khai Quang, Thành phố Vinh Yên, Tỉnh Vinh Phúc

-	Mục đích thẩm định giá	Tư vấn giá trị tài sản làm cơ sở tham khảo cho mục đích xử lý nợ tại ngân hàng SHB
-	Tổ thẩm định	- Thẩm định viên: Nguyễn Thị Thu Trâm - Trợ lý thẩm định viên: Đỗ Hoàng Phúc - Kiểm soát viên: Nguyễn Thị Minh Dung
-	Thời điểm thẩm định giá	28/03/2023
-	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 1293, Tờ bản đồ số 56, Khu biệt thự nhà vườn Mậu Lâm, Phường Khai Quang, Thành phố Vinh Yên, Tỉnh Vĩnh Phúc
-	Loại đất	Đất thổ cư
-	Loại CTXD	Nhà phố
-	Đặc điểm pháp lý tài sản	Quyền Sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 433396
4.1	Mô tả hiện trạng Thửa đất	
-	Vị trí	Mặt tiền
-	Hướng mặt tiền	Tây
-	Diện tích đất	DTKV: 300 m ² (Mặt tiền 19.99m x chiều sâu 15m) mặt hậu 19.99m DTPHQH: 300 m ² (Mặt tiền 19.99m x chiều sâu 15m) mặt hậu 19.99m
-	Tình trạng quy hoạch	Tại thời điểm khảo sát hiện tại chưa có thông tin quy hoạch

-	Mô tả	<ul style="list-style-type: none"> - Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 1293, Tờ bản đồ số 56, Khu biệt thự nhà vườn Mậu Lâm Phường Khai Quang, Thành phố Vinh Yên, Tỉnh Vĩnh Phúc. Tài sản có 01 mặt thoáng, đường trước tài sản hướng Tây giáp đường Lý Nam Đế rộng khoảng 23m (16m lòng đường nhựa và vỉa hè). Tài sản cách đường Đinh Tiên Hoàng khoảng 300m, cách đường Lý Thái Tổ khoảng 1km. - Tài sản cách UBND phường Khai Quang khoảng 1,41km, cách UBND thành phố Vinh Yên khoảng 2,16m, cách UBND tỉnh Vĩnh Phúc khoảng 2,39km. - 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: 21.294373,105.616921
-	Đặc điểm khác	<ul style="list-style-type: none"> - Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng - Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị - Hình dạng: Hình chữ nhật - Thời hạn sử dụng: Lâu dài - Số mặt tiếp giáp đường/ngõ: 1 - Hướng Tây: giáp đường Lý Nam Đế - 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. Đường Lý Nam Đế Phường Khai Quang, Thành phố Vinh Yên, Tỉnh Vĩnh Phúc, vị trí 1 đơn giá đất ở là: 11.700.000 đồng/m²
4.2	Mô tả hiện trạng Công trình xây dựng	
-	Số tầng	3
-	Diện tích xây dựng (m ²)	112.1
-	Tổng diện tích sàn xây dựng (m ²)	371.3
-	Kết cấu	Móng BTCT, tường gạch, khung sàn BTCT, mái ngói, cầu thang gạch, cửa nhôm+kính, mặt ngoài đã sơn hoàn thiện,...

-	Thực trạng	<ul style="list-style-type: none"> • Loại hình: Nhà 3 tầng + 1 tum xây thô hoàn thiện mặt ngoài • Diện tích xây dựng: 90.6 m² • Diện tích sử dụng: 311.9 m² • Năm xây dựng: không rõ • Cấu tạo: nhà xây thô sàn thông • Kết cấu: Móng BTCT, tường gạch, khung sàn BTCT, mái ngói, cầu thang gạch, cửa nhôm+kính, mặt ngoài đã sơn hoàn thiện,... • Đánh giá hiện trạng công trình: Khá <p>Theo phương pháp tuổi đời kinh tế thì đối với hạng mục nhà ở 3 tầng xây thô, căn cứ vào Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định; Tài sản thẩm định thuộc loại hình nhà cửa loại kiên cố, thì thời gian trích khấu hao tối thiểu là 25 năm, tối đa là 50 năm. Thẩm định viên chọn số năm tính khấu hao tối đa là: 50 năm. Năm hoàn thành xây dựng công trình là 2021, công trình đã sử dụng được 2 năm.</p> <p>Phương pháp tuổi đời: Tuổi đời hiệu quả là x năm, tuổi đời kinh tế là y năm</p> <p>=> Tỷ lệ hao mòn = $\frac{2}{50} * 100\% = 4\%$ => CLCL = 100%-4% = 96%</p> <p>- Đơn giá xây dựng (VNĐ/m²): 3,500,000 theo suất vốn đầu tư (Quyết định số 610/QĐ-BXD ngày 13/7/2022 của Bộ xây dựng và hiện trạng thực tế công trình xây dựng) và dữ liệu giá xây dựng theo điều tra thị trường của Công Ty CP Đầu Tư Và Thẩm Định Quốc Tế Đông Dương điều tra được tại thời điểm định giá.</p>
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, tài sản nằm trong khu đô thị và gần trường học, gần siêu thị, gần công viên, thích hợp để ở.
5.	Các giả thuyết trong quá trình định giá	<ul style="list-style-type: none"> - 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	<p>- Tài sản thẩm định giá là bất động sản, tại thời điểm thẩm định có thông tin giao dịch phổ biến trên thị trường xung quanh khu vực tài sản nên dựa trên cơ sở giá trị thị trường.</p> <p>- Theo Tiêu chuẩn Thẩm định giá Việt Nam Số 02: "Giá trị thị trường là mức giá ước tính của tài sản tại thời điểm, địa điểm thẩm định giá, giữa một bên là người mua sẵn sàng mua và một bên là người bán sẵn sàng bán, trong một giao dịch khách quan, độc lập, có đủ thông tin, các bên tham gia hành động một cách có hiểu biết, thận trọng và không bị ép buộc."</p>		
7.	Cách tiếp cận phương pháp thẩm định giá			
7.1	Căn cứ định giá	<p>- Căn cứ hướng dẫn tại tiêu chuẩn Thẩm định giá, căn cứ thông tin tài sản so sánh và tài sản thẩm định.</p> <p>- 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.</p>		
7.2	Phương pháp thẩm định	<p>-Thẩm định giá trị quyền sử dụng đất: Tại thời điểm thẩm định giá, tài sản thẩm định có nhiều thông tin giao dịch phổ biến trên thị trường nên tổ thẩm định sử dụng cách tiếp cận từ thị trường và 01 (một) phương pháp thẩm định giá là phương pháp so sánh</p> <p>- Thẩm định giá trị công trình xây dựng: sử dụng cách tiếp cận từ chi phí và phương pháp chi phí thay thế</p>		
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	Đường Lý Nam Đế, Phường Khai Quang, Thành phố Vinh Yên, Tỉnh Vĩnh Phúc	Thửa đất số 1584, Tờ bản đồ số 56, Đường Lý Nam Đế, Phường Khai Quang, Thành phố Vinh Yên, Tỉnh Vĩnh Phúc	Thửa đất số 1550, Tờ bản đồ số 56, Đường Đình Tiên Hoàng, Phường Khai Quang, Thành phố Vinh Yên, Tỉnh Vĩnh Phúc

-	Nguồn tham khảo	Khảo sát thực tế Tọa độ: 21.298745, 105.615430	Khảo sát thực tế Tọa độ: 21.292951, 105.617631	Khảo sát thực tế Tọa độ: 21.292449,105. 619869
-	Thông tin liên hệ	0987052592 - Người bán	0978194909 - Người bán	0919.890.291 - NGười bán
-	Thời điểm thu thập thông tin	05/04/2023	05/04/2023	05/04/2023
-	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)	114.2	182.4	201
-	Đất phù hợp quy hoạch (m ²)	Tổng diện tích: 114.2 m ² Đất thổ cư: 114.2 m ²	Tổng diện tích: 182.4 m ² Đất thổ cư: 182.4 m ²	Tổng diện tích: 201 m ² Đất thổ cư: 201 m ²
-	Mặt tiền thửa đất (m)	6	7.6	8.2
-	Mặt hậu thửa đất (m)	6		
-	Chiều sâu thửa đất (m)	20	24	24
-	Chiều rộng đường/ngõ trước mặt (m)	24m	24m	32m
-	Vị trí (MT/Ngõ số lần rẽ)	MT	MT	MT
-	CTXD trên đất	Cột BTCT hoặc gạch; sàn đúc giả hoặc sàn gỗ; mái tôn hay ngói;	Tường gạch, khung, sàn đúc bê tông; mái lợp tôn hoặc ngói;	Tường gạch, khung, sàn đúc bê tông; mái lợp tôn hoặc ngói;
-	Diện tích đất xây dựng (m ²)	90.6	90.6	180
-	Số tầng	3	3	3

II / 1 . N

8.1.2	Bảng tính giá trị công trình xây dựng gắn liền với đất				
-	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	311.9	311.9	311.9	311.9
-	Đơn giá xây dựng mới	3,500,000	3,500,000	3,500,000	3,500,000
-	Giá trị phần trăm còn lại (%)	96	96	96	96
-	Giá trị còn lại của CTXD	1,047,984,000	1,047,984,000	1,047,984,000	1,047,984,000
8.1.3	Bảng tính giá trị quyền sử dụng đất				
-	Giá chào bán/chào mua (VNĐ)	6,900,000,000	9,600,000,000	12,000,000,000	12,000,000,000
-	Giá thỏa thuận/Giá giao dịch thành công (VNĐ)	6,000,000,000	8,600,000,000	10,500,000,000	10,500,000,000
-	Giá trị CTXD	1,047,984,000	1,047,984,000	1,047,984,000	1,047,984,000
-	Giá trị quyền sử dụng đất (VNĐ)	4,952,016,000	7,552,016,000	9,452,016,000	9,452,016,000
-	Đơn giá quyền sử dụng đất (VNĐ/m ²)	43,362,662	41,403,596	47,024,955	47,024,955
8.1.4	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	300m ²	114.2m ²	182.4m ²	201m ²
-	Tỷ lệ (%)	100 %	108 %	105 %	105 %
-	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-7.41 %	-4.76 %	-4.76 %
-	Mức điều chỉnh		-3,213,173	-1,970,811	-2,238,388
-	Đơn giá sau điều chỉnh		40,149,489	39,432,785	44,786,567
b	Vị trí/số lần rẽ trong hẻm/ngõ				
-	Yếu tố so sánh	Mặt tiền đường Lý Nam Đế	Mặt tiền đường Lý Nam Đế	Mặt tiền đường Lý Nam Đế	Mặt tiền đường Đinh Tiên Hoàng
-	Tỷ lệ (%)	100 %	100 %	100 %	105 %
-	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0 %	0 %	-4.76 %

-	Mức điều chỉnh		0	0	-2,238,388
-	Đơn giá sau điều chỉnh		40,149,489	39,432,785	42,548,179
c	Chiều rộng đường/ngõ trước mặt				
-	Yếu tố so sánh	24m	24m	24m	32m
-	Tỷ lệ (%)	100 %	100 %	100 %	105 %
-	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0 %	0 %	-4.76 %
-	Mức điều chỉnh		0	0	-2,238,388
-	Đơn giá sau điều chỉnh		40,149,489	39,432,785	40,309,791
d	Tính thanh khoản				
-	Yếu tố so sánh	Tốt (khu đông dân, băng 1 đường Lý Nam Đế)	Tốt (khu đông dân, băng 1 đường Lý Nam Đế)	Tốt (khu đông dân, băng 1 đường Lý Nam Đế)	Tốt (khu đông dân, băng 1 đường Đinh Tiên Hoàng)
-	Tỷ lệ (%)	100 %	100 %	100 %	100 %
-	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0 %	0 %	0 %
-	Mức điều chỉnh		0	0	0
-	Đơn giá sau điều chỉnh		40,149,489	39,432,785	40,309,791
e	Môi trường kinh doanh				
-	Yếu tố so sánh	Tốt (khu đông dân, băng 1 đường Lý Nam Đế, thích hợp để ở và kinh doanh)	Tốt (khu đông dân, băng 1 đường Lý Nam Đế, thích hợp để ở và kinh doanh)	Tốt (khu đông dân, băng 1 đường Lý Nam Đế, thích hợp để ở và kinh doanh)	Khá (khu đông dân, băng 1 đường Lý Nam Đế, thích hợp để ở và kinh doanh)
-	Tỷ lệ (%)	100 %	100 %	100 %	100 %
-	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0 %	0 %	0 %

-	Mức điều chỉnh		0	0	0
-	Đơn giá sau điều chỉnh		40,149,489	39,432,785	40,309,791
f	Mặt thoáng				
-	Yếu tố so sánh	1 Mặt tiền	2 Mặt tiền	1 Mặt tiền	1 Mặt tiền
-	Tỷ lệ (%)	100 %	105 %	100 %	100 %
-	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-4.76 %	0 %	0 %
-	Mức điều chỉnh		-2,064,063	0	0
-	Đơn giá sau điều chỉnh		38,085,426	39,432,785	40,309,791
8.1.5	Mức chỉ dẫn		38,085,426	39,432,785	40,309,791
-	Giá trị trung bình các mức chỉ dẫn (VNĐ)				39,276,001
-	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		-3 %	0.4 %	2.6 %
8.1.6	Tổng hợp các số liệu điều chỉnh				
-	Tổng giá trị điều chỉnh gộp (VNĐ)		5,277,236	1,970,811	6,715,164
-	Số lần điều chỉnh		2	1	3
-	Biên độ điều chỉnh		7%	5%	5%
-	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-5,277,236	-1,970,811	-6,715,164
-	Đơn giá tài sản thẩm định (VNĐ/m ²)				39,276,001

-	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.			
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)
-	Đất phù hợp quy hoạch được công nhận	300	39,276,001	100 %	11,782,800,300
-	Công trình xây dựng	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VNĐ/m ²)	Hệ số (%)	Giá trị (VNĐ)
	Nhà phố	371.3	3,500,000	96 %	1,247,568,000
-	Giá trị tài sản thẩm định				Giá trị (VNĐ)
-	Giá trị quyền sử dụng đất				11,782,800,300
-	Giá trị công trình xây dựng				1,247,568,000
-	Tổng giá trị tài sản thẩm định				13,030,368,300
-	Tổng giá trị tài sản thẩm định (làm tròn)				13,030,000,000
-	Bảng chữ: Mười ba tỷ không trăm ba mươi triệu đồng chẵn				

10/10/2011

-	<p>Ghi chú:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Chúng tôi thực hiện khảo sát với sự hướng dẫn của cán bộ ngân hàng SHB. Chủ tài sản là người đang sử dụng tài sản vắng mặt. - Tài sản thẩm định nằm trong khu phân lô, theo điều tra khu vực tài sản tọa lạc, giá rao bán của khu phân lô có tính nhạy cảm và phụ thuộc thời điểm điều tra khảo sát. - Phân tích các yếu tố điều chỉnh: <ul style="list-style-type: none"> + Diện tích khuôn viên đất: Thửa đất có diện tích nhỏ thường được giao dịch với đơn giá cao hơn thửa đất có diện tích lớn hơn nên phải tiến hành điều chỉnh giữa các tài sản có diện tích khác nhau Tỷ lệ tài sản thẩm định và các TSSS lần lượt là: 100%; 108%; 105%; 105% + Vị trí/số lần rẽ trong hẻm/ngõ: Thửa đất nằm ở trục đường thuận lợi thường giao dịch với đơn giá cao hơn thửa đất nằm ở mặt đường kém thuận tiện nên cần tiến hành điều chỉnh. Tỷ lệ tài sản thẩm định và các TSSS lần lượt là: 100%; 100%; 100%; 105% + Chiều rộng đường/ngõ trước mặt: Thửa đất đường ngõ trước mặt rộng thường được giao dịch với đơn giá cao hơn thửa có đường ngõ trước mặt hẹp hơn nên phải tiến hành điều chỉnh giữa các tài sản có diện tích khác nhau Tỷ lệ tài sản thẩm định và các TSSS lần lượt là: 100%; 100%; 100%; 105% + Tính thanh khoản: Thửa đất có tính thanh khoản tốt thường được giao dịch với đơn giá cao hơn thửa đất có tính thanh khoản kém hơn nên phải tiến hành điều chỉnh giữa các tài sản có diện tích khác nhau Tỷ lệ tài sản thẩm định và các TSSS lần lượt là: 100%; 100%; 100%; 100% + Môi trường kinh doanh: Tài sản thẩm định và các TSSS đều có môi trường kinh doanh tương đồng. Tỷ lệ tài sản thẩm định và các TSSS lần lượt là: 100%; 100%; 100%; 100% + Mặt thoáng: Thửa đất có nhiều mặt tiền thường được giao dịch với đơn giá cao hơn thửa đất có một mặt tiền nên phải tiến hành điều chỉnh giữa các tài sản có diện tích khác nhau Tỷ lệ tài sản thẩm định và các TSSS lần lượt là: 100%; 105%; 100%; 100% 	
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;

13. NHỮNG YẾU TỐ LOẠI TRỪ VÀ HẠN CHẾ CỦA KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ

1. Những lưu ý đối với người sử dụng kết quả thẩm định giá:

- Kết quả thẩm định giá trên chỉ mang tính chất tư vấn giá trị thị trường của tài sản thông qua việc phản ánh giá trị tài sản tại thời điểm thẩm định giá, để làm cơ sở tham khảo theo mục đích của khách hàng. Vì vậy, chứng thư thẩm định giá không có giá trị thay thế bất kỳ văn bản chứng nhận quyền sở hữu nào của khách hàng đối với tài sản được thẩm định.
- Kết quả này được tính toán, cân nhắc cân trọng trong điều kiện thị trường bình thường, dựa trên phạm vi đặc điểm, tính chất của tài sản, các điều kiện, giả thiết và yêu cầu của khách hàng (nếu có) đã được trình bày trong báo cáo thẩm định giá, cùng với các hiện trạng được mô tả chi tiết trong báo cáo được khách hàng cung cấp và hướng dẫn khảo sát thực tế tài sản thẩm định.
- Báo cáo kết quả thẩm định giá được thực hiện độc lập, khách quan, trung thực và tuân thủ các nguyên tắc, tiêu chuẩn và quy định pháp luật hiện hành về thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá phải sử dụng đúng mục đích quy định trong Hợp đồng và trong thời hạn hiệu lực. Hết thời gian hiệu lực của kết quả thẩm định giá, giá trị tài sản cần được đánh giá lại trên cơ sở các thông tin, số liệu được cập nhật một cách phù hợp.
- Thẩm định viên không có bất cứ quyền và lợi ích nào liên quan đến tài sản thẩm định giá làm xung đột lợi ích trong quá trình thực thi nhiệm vụ.
- Người sử dụng kết quả thẩm định giá cần có những hiểu biết cần thiết về các nguyên tắc, tiêu chuẩn thẩm định giá và các quy định liên quan đã được trình bày trong báo cáo này để sử dụng kết quả thẩm định giá một cách hiệu quả cũng như khi cần xử lý các quan hệ liên quan đến kết quả thẩm định giá này.

2. Những yếu tố loại trừ:

- Chúng tôi không chịu trách nhiệm về kết quả thẩm định giá trong trường hợp tổ chức, cá nhân có tài sản được thẩm định giá và/hoặc tổ chức, cá nhân liên quan đến việc sử dụng kết quả thẩm định giá cung cấp không chính xác, không trung thực, không đầy đủ, không kịp thời các thông tin, tài liệu liên quan đến tài sản cần thẩm định giá;
- Những tổn hại (nếu có) đối với người sử dụng kết quả thẩm định giá do các nguyên nhân sau không thuộc trách nhiệm của thẩm định viên và Công ty chúng tôi:
 - ✓ Sử dụng kết quả thẩm định giá không đúng mục đích đã quy định trong hợp đồng hoặc ngoài thời hạn đã được khuyến nghị;
 - ✓ Các biến động giá trị tài sản ngoài phạm vi đặc điểm tài sản, phạm vi công việc, các điều kiện ràng buộc và các giả thiết liên quan đã được trình bày trong báo cáo này.

3. Những hạn chế của kết quả thẩm định giá:

- Những nguyên nhân khách quan sau trong quá trình thẩm định có thể ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá:
 - ✓ Thẩm định viên không có điều kiện kiểm tra thực tế chi tiết đặc điểm cấu trúc và hiện trạng của các bộ phận khuất/ngầm của phần công trình xây dựng, vật kiến trúc gắn liền với đất, cũng như hồ sơ, tài liệu thể hiện chi tiết điều này còn hạn chế.
 - ✓ Những trở ngại khách quan trong việc tiếp cận và điều tra - chi tiết các nguồn thông tin, tài liệu liên quan phục vụ công tác thẩm định giá tài sản;
 - ✓ Sự minh bạch về thông tin, số liệu còn hạn chế; các số liệu về tình hình kinh tế xã hội, yếu tố vĩ mô, số liệu ngành... được công bố bởi các cơ quan quản lý nhà nước có thể có những tồn tại mà thẩm định viên không thể kiểm soát;
 - ✓ Do đặc điểm, tính chất tài sản và điều kiện thực tế, thẩm định viên không có nhiều thông tin để có thể vận dụng đồng thời nhiều phương pháp thẩm định khác nhau.
- Kết quả thẩm định giá có thể thay đổi khi xảy ra một trong các sự kiện sau:
 - ✓ Các nguyên tắc/tiêu chuẩn, quy định pháp luật liên quan có thay đổi;
 - ✓ Chính sách Nhà nước thay đổi;
 - ✓ Thị trường có nhiều biến động;
 - ✓ Hiện trạng tài sản được thẩm định thay đổi.
- Thời hạn hiệu lực của kết quả thẩm định giá trong Chứng thư tính từ ngày phát hành là:
 - 03 (ba) tháng đối với tài sản là Động sản.
 - 06 (sáu) tháng đối với tài sản là Bất động sản và Giá trị Doanh Nghiệp.

Báo cáo và chứng thư thẩm định giá được phát hành 03 (ba) bản, cấp cho khách hàng 02 (hai) bản, công ty chúng tôi lưu 01 (một) bản – có giá trị như nhau.

Mọi hình thức sao chép, thay đổi số liệu, thông tin trong Chứng thư và Báo cáo kết quả thẩm định giá không có sự đồng ý bằng văn bản của chúng tôi đều là hành vi vi phạm pháp luật, công ty chúng tôi không chịu bất kỳ trách nhiệm pháp lý nào về việc sử dụng kết quả thẩm định này.

THẨM ĐỊNH VIÊN VỀ GIÁ

Nguyễn Thị Thu Trâm

Số thẻ thẩm định viên về giá: X15.1431

TP.HCM, ngày 17 tháng 04 năm 2023

**TUQ.CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
PTGD, THẨM ĐỊNH CÔNG TY
TRÁCH KHỎI DOANH NGHIỆP**

Nguyễn Hữu Dương

Số thẻ thẩm định viên về giá: VII11.504



PHỤ LỤC HÌNH ẢNH



Đường trước tài sản hướng Tây



Hiện trạng tài sản



Hiện trạng tài sản



Hiện trạng tài sản



Hiện trạng tài sản



Hiện trạng tài sản





Vị trí tài sản



Hiện trạng tài sản



Hướng tài sản



Độ rộng đường trước tài sản hướng Tây



Đường trước tài sản hướng Tây



Hiện trạng tài sản

031-
CỔ
CỔ
ĐÁ
IÀM E
ĐỒN
N 7-



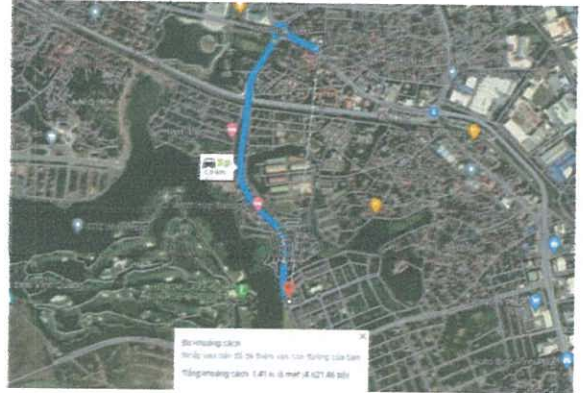
Hiện trạng tài sản



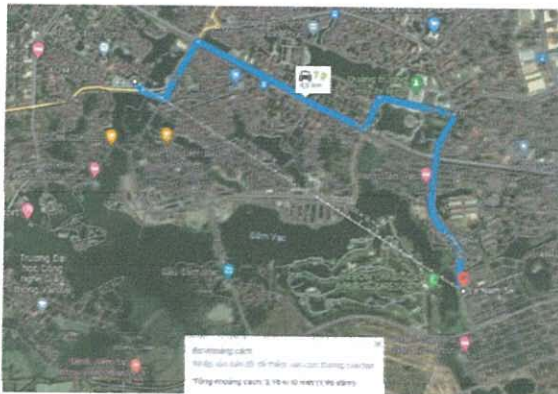
Hiện trạng tài sản



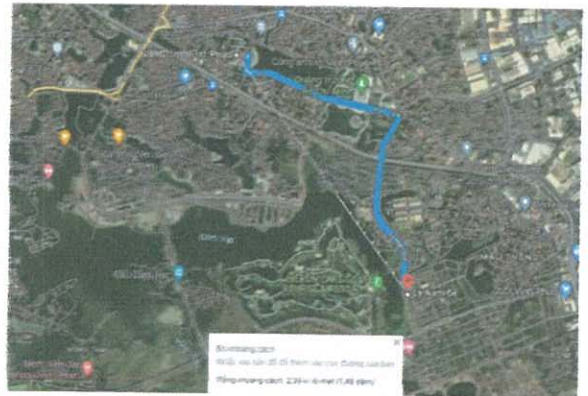
Mặt tiền tài sản



Khoảng cách từ tài sản đến UBND phường Khai Quang

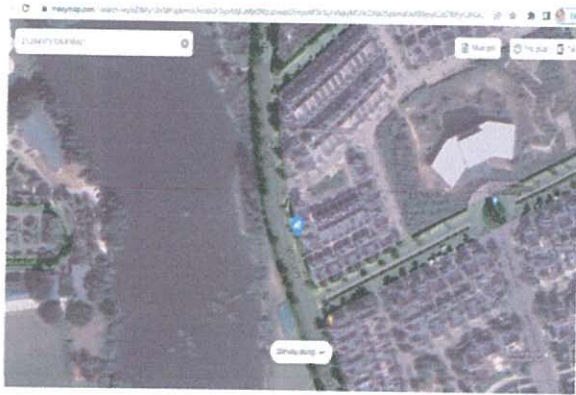


Khoảng cách từ tài sản đến UBND thành phố Vinh Yên



Khoảng cách từ tài sản đến UBND tỉnh Vinh Phúc

1505
ING
S PH
U TU
NH
IG D
TP. V



Tình trạng quy hoạch xây dựng của khu vực





PHỤ LỤC VỊ TRÍ



Khách sạn DIC Star Vinh Phúc

Nhà nghỉ lăm 1

Đã được kiểm tra 15/02/2023. Bản vẽ của một số thửa đất

PHỤ LỤC PHÁP LÝ

I. PHÁP LÝ THẨM ĐỊNH GIÁ HIỆN HÀNH.

Những văn bản quy phạm pháp luật, tiêu chuẩn có liên quan do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền Trung ương hoặc địa phương ban hành.

1. Luật:

STT	Tên văn bản	Số/ ngày ban hành	Cơ quan ban hành
01	Luật đất đai	Số 45/2013/QH11 Ngày 29/11/2013	Quốc Hội khoá 13, kỳ họp thứ 6
02	Luật giá	Số 11/2012/QH13 Ngày 20/06/2012	Quốc Hội khóa 13, kỳ họp thứ 3

2. Nghị định Chính phủ:

STT	Tên văn bản	Số/ ngày ban hành	Nội dung
01	Nghị định	Số 89/2013/NĐ-CP Ngày 06/08/2013	Quy định chi tiết thi hành một số điều của luật giá về thẩm định giá.
02	Nghị định	Số 177/2013/NĐ-CP Ngày 14/11/2013	Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều luật giá số 11/2012/QH13 ngày 20 tháng 06 năm 2012 do Quốc hội khoá 13, kỳ họp thứ 3 ban hành.
03	Nghị định	Số 149/2016/NĐ-CP Ngày 11/11/2016	Sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định số 177/2013/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2013 của chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của luật giá.
04	Nghị định	Số 12/2021/NĐ-CP Ngày 24/02/2021	Sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định số 89/2013/NĐ-CP ngày 06 tháng 8 năm 2013 của chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của luật giá về thẩm định giá.



3. Thông tư, Quyết định của Cấp Bộ, Liên Bộ:

STT	Tên văn bản	Số/ ngày ban hành	Nội dung
01	Thông tư	Số 158/2014/TT-BTC Ngày 27/10/2014	Về việc ban hành 04 Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam TĐG VN 01,02,03 và 04.
02	Thông tư	Số 28/2015/TT-BTC Ngày 06/03/2015	Ban hành tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 05, 06, 07.
03	Thông tư	Số 126/2015/TT-BTC Ngày 20/08/2015	Ban hành tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 08, 09, 10.
04	Thông tư	Số 145/2016/TT-BTC Ngày 06/10/2016	Ban hành tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 11
05	Thông tư	Số 28/2021/TT-BTC Ngày 27/04/2021	Ban hành tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 12
06	Thông tư	Số 06/2014/TT-BTC Ngày 07/01/2014	Ban hành tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 13
07	Quyết định	Số 610/QĐ-BXD ngày 13/07/2022	Quyết định số 610/QĐ-BXD ngày 13/07/2022 về việc công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2021.



II. PHÁP LÝ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ.

Khách hàng yêu cầu thẩm định giá đã cung cấp các tài liệu, hồ sơ, chứng từ liên quan đến tài sản thẩm định giá (bản photocopy).

STT	Tên văn bản	Số/ ngày ban hành	Nội dung văn bản	Cơ quan, đơn vị cấp
01	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Số DB 433396/ Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: // //. Ngày 01/02/2021	Thửa đất số 1293, Tờ bản đồ số 56, Khu biệt thự nhà vườn Mậu Lâm Phường Khai Quang, Thành phố Vĩnh Yên, Tỉnh Vĩnh Phúc	Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Vĩnh Phúc

Mã 169555

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

CHUYÊN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

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

Bà: Lê Bích Diệp

Năm sinh: 1977, CMND số: 011953042

Địa chỉ thường trú: Phường Yên Sở, Quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội.

DB 433398

II. Thừa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Thừa đất:

- a) Thừa đất số: 1293 , tờ bản đồ số: 56
- b) Địa chỉ: Khu biệt thự nhà vườn Mậu Lâm, phường Khai Quang, thành phố Vinh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc
- c) Diện tích: 300m², (bằng chữ: Ba trăm mét vuông)
- d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng
- đ) Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị
- e) Thời hạn sử dụng: Lâu dài
- g) Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất

2. Nhà ở:

- a) Loại nhà ở: Biệt thự BT-C3
- b) Diện tích xây dựng: 112,1m² , c) Diện tích sàn: 371,3m²
- d) Hình thức sở hữu: Sở hữu riêng
- đ) Cấp (Hạng): Cấp 3 , e) Thời hạn sở hữu: -/-

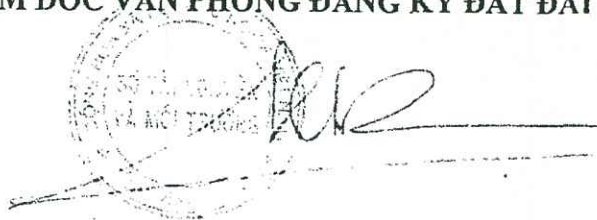
3. Công trình xây dựng khác: -/-

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

5. Cây lâu năm: -/-

6. Ghi chú: Không.

Vĩnh Phúc, ngày 01. tháng 02. năm 2021
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH VĨNH PHÚC
TUỢ.GIÁM ĐỐC
GIÁM ĐỐC VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI



Phan Xuân Khung

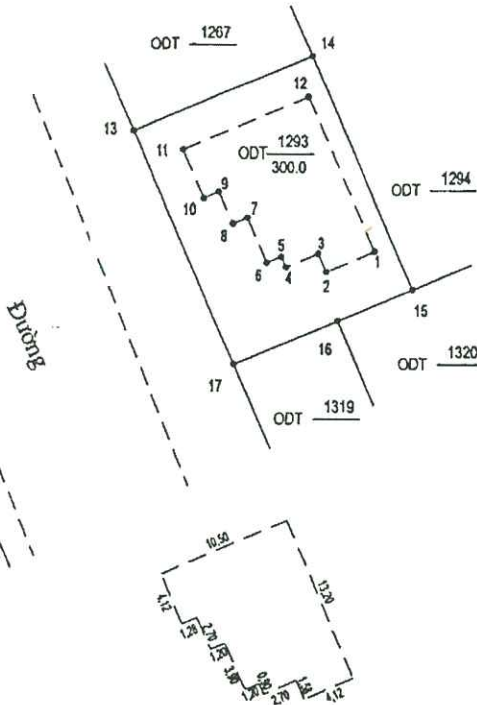
Số vào sổ cấp GCN: CS 112/10.....

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



Cạnh	Chiều dài (m)
13-14	15,00
14-15	19,99
15-16	6,30
16-17	8,70
17-13	19,99

Số hiệu góc thửa	S (m)
1	
2	4,12
3	1,58
4	2,70
5	0,90
6	1,20
7	3,90
8	1,20
9	2,70
10	1,28
11	4,12
12	10,50
1	13,20



Mặt bằng sàn tầng 1
(Diện tích sàn 112.1 m²)

IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận

IC

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý

Xác nhận của cơ quan
có thẩm quyền

--	--

TRANG BỔ SUNG GIẤY CHỨNG NHẬN

Thửa đất số: 233

Tờ bản đồ số: 56

Số phát hành GCN: DB 433 396

Số vào sổ cấp GCN: CS 11954

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
<p>06/11/2021... gồm các thửa đất... Số thửa đất... Ngày 06/11/2021...</p>	<p>[Signature]</p>

Trang bổ sung số này luôn phải đính kèm Giấy chứng nhận mới có giá trị pháp lý

Trang bổ sung số: ...*CS*

II. Thông tin 1. Thu a) 1 b) A	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.

(Chữ ký và đóng dấu của cơ quan cấp Giấy)



0 8 7 2 8 2 1 9 8 0 2 8 9