



CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Số chứng thư	:	22059/22/CT-DTCHN
Ngày ban hành	:	Ngày 10 tháng 05 năm 2022
Tài sản thẩm định giá	:	Giá trị cho thuê và công trình xây dựng trên đất tại phần đất mặt đường Nguyễn Khánh Toàn tiếp giáp nằm trong khuôn viên của Bảo tàng Dân tộc học Việt Nam thuộc quyền quản lý của Bảo tàng Dân tộc học Việt Nam.
Khách hàng yêu cầu	:	BẢO TÀNG DÂN TỘC HỌC VIỆT NAM
Địa chỉ liên lạc	:	Đường Nguyễn Văn Huyền, Q. Cầu Giấy, Tp. Hà Nội
Mục đích thẩm định giá	:	Xác định giá trị thị trường của tài sản
Thời điểm thẩm định giá	:	Tháng 05 năm 2022

MỤC LỤC

Chứng thư thẩm định giá	<i>Trang 1</i>
Báo cáo thẩm định giá	<i>Trang 3</i>
<i>Phụ lục 01: Đặc điểm tài sản thẩm định giá</i>	<i>Trang 11</i>
<i>Phụ lục 02: Vị trí và hình ảnh tài sản thẩm định giá</i>	<i>Trang 12</i>
<i>Phụ lục 03: Ước tính đơn giá thuê mặt bằng</i>	<i>Trang 14</i>
<i>Phụ lục 04: Ước tính giá trị tài sản trên đất</i>	<i>Trang 18</i>

CHUẨN MỤC – CHÍNH XÁC – BẢO MẬT

Quý khách hàng cần cần cung cấp thêm thông tin hoặc giải đáp thắc mắc, vui lòng liên hệ theo thông tin sau:

Hotline 24/7: +84 962 140 039 (Call/ Zalo)

Email: tdgdtdchanoi@gmail.com/ giang.lekien@gmail.com

Địa chỉ giao dịch và gửi thư:

CÔNG TY CỔ PHẦN THẨM ĐỊNH GIÁ DTC - CHI NHÁNH THÀNH PHỐ HÀ NỘI
Số 66-TTC Khu nhà ở 319 Bồ Đề, Tổ 10, P. Bồ Đề, Q. Long Biên, Tp. Hà Nội.

CÔNG TY CP THẨM ĐỊNH GIÁ DTC
CHI NHÁNH THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Số: 22059/22/CT-DTCHN

Hà Nội, ngày 10 tháng 05 năm 2022

CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: Bảo tàng Dân tộc học Việt Nam

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số 22059/22/HĐTĐG/DTCCHN ngày 05/05/2022 ký kết giữa Bảo tàng Dân tộc học Việt Nam và Công ty Cổ phần Thẩm định giá DTC – Chi nhánh Thành phố Hà Nội;

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định giá số 22059/22/BC-DTCHN ngày 10/05/2022 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá DTC – Chi nhánh Thành phố Hà Nội (DTC Hà Nội);

DTC Hà Nội cung cấp Chứng thư thẩm định giá này với các nội dung sau đây:

1. Khách hàng thẩm định giá

Tên cơ quan: **Bảo tàng Dân tộc học Việt Nam**

Địa chỉ: **Đường Nguyễn Văn Huyền, quận Cầu Giấy, Hà Nội**

2. Tài sản thẩm định giá: Chi tiết theo Phụ lục đính kèm

3. Thời điểm thẩm định giá: Tháng 05 năm 2022

4. Mục đích thẩm định giá: Xác định giá trị thị trường của tài sản.

5. Căn cứ pháp lý: Chi tiết theo Báo cáo Kết quả Thẩm định giá số 22059/22/BC-DTCHN.

6. Cơ sở giá trị: Giá trị thị trường theo Tiêu chuẩn số 02 (TĐGVN 02).

7. Giả thiết và giả thiết đặc biệt (nếu có)

Chi tiết theo Báo cáo Kết quả Thẩm định giá số 22059/22/BC-DTCHN.

8. Cách tiếp cận, phương pháp thẩm định giá

Cách tiếp cận: Cách tiếp cận thị trường theo Tiêu chuẩn số 08 (TĐGVN 08).

Phương pháp TĐG: Phương pháp chi phí, Phương pháp so sánh.

9. Kết quả Thẩm định giá

Trên cơ sở các tài liệu do khách hàng cung cấp, qua kết quả khảo sát thực tế và phân tích thông tin giá thị trường các tài sản tương tự, với phương pháp thẩm định giá trên được áp dụng trong tính toán. DTC Hà Nội thông báo kết quả thẩm định giá tại thời điểm thẩm định giá như sau:

STT	Tài sản thẩm định giá	Giá trị Thẩm định (đồng)
1	Giá trị cho thuê 1 tháng tại Vị trí thứ 3 có diện tích 576 m ² của Bảo tàng tọa lạc tại mặt tiền đường Nguyễn Khánh Toàn, Nghĩa Đô, Cầu Giấy, Hà Nội	119.808.000
2	Giá trị tài sản trên đất gồm: Nhà Tre vách kính có diện tích là 200 m ² ; Sân lát đá có diện tích là 500 m ² và Nhà Vệ sinh có diện tích là 15 m ² .	404.280.000
Tổng giá trị		524.088.000
Tổng giá trị (làm tròn)		524.100.000
Bằng chữ: Năm trăm hai mươi bốn triệu một trăm ngàn đồng chẵn.		

Ghi chú: Giá trị trên chưa bao gồm Thuế đất phi nông nghiệp, thuế thuế đất, thuế và phí khác theo quy định của pháp luật.

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

Chi tiết theo Báo cáo Kết quả Thẩm định giá số 22059/22/BC-DTCHN.

11. Thời hạn có hiệu lực của kết quả thẩm định giá

- Kết quả của Chứng thư có hiệu lực trong thời hạn 180 ngày kể từ ngày phát hành.

- Trong mọi trường hợp DTC Hà Nội không chịu trách nhiệm trước khiếu nại của bên thứ ba không phải là khách hàng yêu cầu Thẩm định giá.
- Mọi hình thức sao chép Chứng thư không có sự đồng ý bằng văn bản của DTC Hà Nội đều là hành vi vi phạm pháp luật.
- Chứng thư thẩm định giá được phát hành ba (03) bản chính bằng tiếng Việt. Công ty Cổ phần Thẩm định giá DTC – Chi nhánh Thành phố Hà Nội giữ một (01) bản, khách hàng thẩm định giá giữ hai (02) bản, các bản có giá trị như nhau.

12. Các tài liệu kèm theo

- Phụ lục đặc điểm của tài sản;
- Phụ lục vị trí và hình ảnh hiện trạng của tài sản;
- Phụ lục pháp lý của tài sản;
- Phụ lục tính toán giá trị tài sản;
- Báo cáo Kết quả Thẩm định giá số 22059/22/BC-DTCHN;

THẨM ĐỊNH VIÊN VỀ GIÁ



CÔNG TY CP THẨM ĐỊNH GIÁ DTC
CHI NHÁNH THÀNH PHỐ HÀ NỘI
Số: 22059/22/BC-DTCHN

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

Hà Nội, ngày 10 tháng 05 năm 2022

BÁO CÁO KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH TÀI SẢN

(Kèm theo Chứng thư thẩm định giá số 22059/22/CT-DTCHN ngày 10/05/2022)

I. THÔNG TIN VỀ CHI NHÁNH DOANH NGHIỆP THẨM ĐỊNH GIÁ

1.1. Thông tin của Doanh nghiệp:

CÔNG TY CỔ PHẦN THẨM ĐỊNH GIÁ DTC

Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 4 tòa nhà số 87 Vương Thừa Vũ, Phường Khương Mai, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Điện thoại: +84 962 140 039

1.2. Thông tin của Chi nhánh:

CÔNG TY CỔ PHẦN THẨM ĐỊNH GIÁ DTC - CHI NHÁNH THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Địa chỉ trụ sở chính: Số 66-TTC, khu nhà ở 319 Bồ Đề, tổ 10, Phường Bồ Đề, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Điện thoại: +84 962 140 039

Email: tdedtchanoi@gmail.com

Website: www.dtcvalue.vn

Giám đốc Chi nhánh: Ths. Lê Kiên Giang (Số thẻ VII11.514 ngày cấp 27/09/2012);

Thẩm định viên: Mai Huy Thìn (Số thẻ XIV19.2322 ngày cấp 16/12/2019);

Trợ lý thẩm định viên: Nguyễn Thế Long

II. CÁC THÔNG TIN CƠ BẢN VỀ CUỘC THẨM ĐỊNH GIÁ

2.1. Thông tin về khách hàng thẩm định giá

Tên cơ quan: Bảo tàng Dân tộc học Việt Nam

Địa chỉ: Đường Nguyễn Văn Huyền, quận Cầu Giấy, Hà Nội

2.2. Tên tài sản thẩm định giá

Công trình xây dựng trên đất tại phần đất mặt đường Nguyễn Khánh Toàn tiếp giáp nằm trong khuôn viên của Bảo tàng Dân tộc học Việt Nam thuộc quyền quản lý của Bảo tàng Dân tộc học Việt Nam. Chi tiết như sau:

- Nhà Tre vách kính

- Sân lát đá

- Nhà vệ sinh

- Giá trị cho thuê 1 tháng vị trí 3 của Bảo tàng Dân tộc học Việt Nam, mặt tiền đường Nguyễn Khánh Toàn, Nghĩa Đô, Cầu Giấy, Hà Nội

2.3. Thời điểm thẩm định giá: Tháng 05 năm 2022

2.4. Mục đích thẩm định giá: Xác định giá trị thị trường của tài sản.

2.5. Nguồn thông tin: Thông tin thị trường.

2.6. Căn cứ pháp lý để thẩm định giá

2.6.1. Các văn bản pháp lý về Thẩm định giá:

- Căn cứ Luật Giá số 11/2012/QH13 ngày 20/06/2012 của Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam;

- Căn cứ Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013 của Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam;

- Căn cứ Nghị định số 89/2013/NĐ-CP ngày 06/08/2013 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Giá về thẩm định giá;

- Căn cứ Nghị định số 177/2013/NĐ-CP ngày 14/11/2013 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Giá;

- Căn cứ Thông tư số 38/2014/TT-BTC ngày 28/03/2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn một số điều của Nghị định số 89/2013/NĐ-CP ngày 06/08/2013 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật giá về Thẩm định giá;
- Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;
- Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định về giá đất;
- Căn cứ Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;
- Căn cứ Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính về hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định;
- Căn cứ Thông tư số 158/2014/TT-BTC ngày 27/10/2014 của Bộ Tài chính về ban hành tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 01, 02, 03 và 04;
- Căn cứ Thông tư số 28/2015/TT-BTC ngày 06/03/2015 của Bộ Tài chính về ban hành tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 05, 06 và 07;
- Căn cứ Thông tư số 126/2015/TT-BTC ngày 20/08/2015 của Bộ Tài chính về ban hành tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 08, 09 và 10;
- Căn cứ Thông tư số 145/2016/TT-BTC ngày 06/10/2016 của Bộ Tài chính về ban hành tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 11;
- Căn cứ Thông tư số 122/2017/TT-BTC ngày 15/11/2017 của Bộ Tài chính về ban hành tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 12;
- Căn cứ Quyết định số 30/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 về việc ban hành quy định và bảng giá các loại đất trên địa bàn Thành phố Hà Nội áp dụng 01/01/2020 đến ngày 31/12/2024;
- Các văn bản pháp lý hiện hành về thẩm định giá.

2.6.2. Các văn bản pháp lý của DTC

- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá mã số 147/TĐG do Bộ Tài chính cấp lần đầu ngày 24/09/2015, cấp thay đổi lần 2 ngày 05/10/2020;
- Thông báo số 1079/TB-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính v/v công bố danh sách thẩm định viên về giá đủ điều kiện hành nghề thẩm định giá tài sản năm 2021 tại các doanh nghiệp thẩm định giá được cấp Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá;
- Quy trình thẩm định giá và Cơ sở dữ liệu của DTC – CN Hà Nội;
- Các tài liệu do Khách hàng cung cấp;
- Kết quả khảo sát, thu thập, đánh giá thông tin thị trường.

2.6.3. Căn cứ pháp lý tài sản và văn bản liên quan khác

- Hợp đồng thẩm định giá số 22059/22/HĐTĐG/DTCHN;
- Biên bản hướng dẫn khảo sát hiện trạng tài sản của khách hàng;
- Và các hồ sơ tài liệu liên quan khác;

III. CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ TRỊ TÀI SẢN

3.1. Tổng quan về thị trường và thực trạng cung cầu của tài sản

- Theo báo cáo quý IV/2021 của Savills Việt Nam, công suất cho thuê tại thị trường Hà Nội thấp hơn so với năm trước. Cụ thể, công suất thuê chung của toàn thị trường đạt 92%, giảm 2 điểm % theo quý và theo năm.
- Riêng hạng mục khối để bán lẻ ghi nhận mức giảm cao nhất do tỷ lệ lấp đầy thấp từ các dự án mới. Khu vực phía đông bị ảnh hưởng nặng nề trong quý IV với diện tích khách thuê giảm 7.000 m².
- Savills cho biết, những đợt bùng phát dịch kèm theo lệnh giãn cách kéo dài đã khiến 2021 trở thành một năm ảm đạm đối với thị trường bán lẻ tại Việt Nam. Tình hình kinh doanh kém khởi sắc của các đơn vị bán lẻ đã gây ra áp lực kinh tế lớn trong việc duy trì mặt bằng cho thuê.
- Nhiều doanh nghiệp đã phải trả lại cửa hàng hoặc dừng hợp đồng, ảnh hưởng trực tiếp tới tình hình hoạt động của phân khúc bất động sản bán lẻ.

- Bà Hoàng Nguyệt Minh, Giám đốc Cấp cao Bộ phận cho thuê thương mại Savills Hà Nội, lý giải do phần lớn khách thuê khu vực khối đế TTTM và TTIM tại các chung cư cung cấp tiện ích cho người dân tại dự án, họ là nhóm đầu tiên chịu ảnh hưởng nặng nề bởi lệnh đóng cửa kéo dài.

- "Hạn chế tiếp xúc trực tiếp đã làm gián đoạn hoạt động kinh doanh của các đơn vị ngành hàng dịch vụ, bao gồm nhà hàng, gym, và spa. Điều này gây ra nhiều khó khăn trong việc tạo ra thu nhập và trả tiền thuê mặt bằng. Hậu quả là họ phải di dời địa điểm hoặc đóng cửa hàng", bà Nguyệt Minh nói.

- Trước những thay đổi của thị trường bán lẻ, bà Hoàng Nguyệt Minh chia sẻ các giải pháp dành cho nhà phát triển bất động sản để kịp thời đáp ứng nhu cầu của khách thuê và giải quyết bài toán về mặt bằng.

- Thứ nhất, các đơn vị cho thuê bán lẻ nên cân nhắc điều chỉnh lại phương án giá thuê và thời hạn thanh toán tiền thuê trong thời gian dịch COVID-19 kéo dài. Ví dụ, các hộ kinh doanh có thể được phép thanh toán hàng tháng, thay vì đóng góp 3 tháng như trước.

- Để giảm áp lực tài chính cho các nhãn hàng trong giai đoạn phục hồi hoạt động kinh doanh, giá thuê có thể giảm 20-30% và sẽ được thanh toán bù vào các năm sau của hợp đồng. Ngoài ra, các nhà phát triển TTTM và dự án chung cư cũng nên cân nhắc các tiện ích khác về chỗ để xe hay biển hiệu quảng cáo.

- Thứ hai, hoạt động truyền thông marketing cũng cần được các nhà phát triển chủ động xem xét và thực hiện để tăng nhận diện cũng như kéo nhiều nhãn hàng bán lẻ về thuê để đảm bảo tỷ lệ lấp đầy tốt và ổn định.

- Thứ ba, diễn biến dịch bệnh khó dự đoán cũng yêu cầu nhà phát triển bất động sản phải luôn chuẩn bị phương án dự phòng đề sẵn sàng thích nghi. Một phương án tiềm năng mà đơn vị cho thuê có thể cân nhắc là việc phân bổ hoặc tái cơ cấu mặt bằng.

- Thay vì cung cấp địa điểm cho mục đích thương mại, tầng khối đế thuộc các TTTM và dự án chung cư có thể được tận dụng với công năng cho thuê văn phòng.

- Vị chuyên gia của Savills cũng nhấn mạnh thị trường bán lẻ trong năm vừa qua cũng nhận thấy nhu cầu gia tăng trong việc mở rộng cửa hàng flagship thuộc các lĩnh vực thời trang, mỹ phẩm, và ẩm thực.

- Mặc dù giá thuê mặt bằng bị đẩy lên 15% so với cùng kỳ năm trước do hạn chế về nguồn cung, Savills cho biết nhiều doanh nghiệp bán lẻ hạng sang ở khu vực trung tâm vẫn có dự định đẩy mạnh hoạt động tại thị trường Hà Nội.

- Những giao dịch cho thuê mặt bằng nhỏ ở Tràng Tiền Plaza, Metropole Arcade và Pacific Place gần đây thể hiện sự sẵn sàng mở rộng quy mô của những thương hiệu phân khúc cao cấp.

- Vì vậy, đây cũng là xu hướng mà các nhà phát triển mặt bằng bán lẻ TTTM hay chung cư cần quan tâm để cải thiện tình hình cho thuê và đảm bảo tỷ lệ lấp đầy trong tương lai.

Nguồn:

<https://vov.vn/kinh-te/mat-bang-ban-le-tai-ha-noi-kho-tim-duoc-khach-thue-post923769.vov>

3.2. Các tài sản có thể thay thế hoặc cạnh tranh

Là các tài sản tại khu vực lân cận, có tính tương đồng về giá trị/ Đặc điểm kinh tế kỹ thuật/ Tính năng sử dụng với tài sản thẩm định giá.

3.3. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá trị tài sản Thẩm định giá

Giá trị của tài sản Thẩm định giá sẽ bị thay đổi nếu có những thay đổi trong chính sách của Nhà nước, thị trường bất động sản/tài sản có nhiều biến động trong thời gian Thẩm định giá.

Giá trị tài sản thay đổi theo thời gian tương ứng với thay đổi của tình hình thị trường và do đó cũng cần lưu ý rằng bản định giá này được thực hiện dựa trên những thông tin hiện có tính đến ngày thẩm định. Những dự đoán của DTC trong báo cáo này chỉ trình bày một kết quả có thể có dựa vào các giả định được đặt ra. Không có sự đảm bảo nào cho tính chính xác của dự đoán đã được đưa ra hay được hàm ý. Sẽ không có ràng buộc trách nhiệm pháp lý nào được áp dụng hay được chính DTC thừa nhận đối với sự sơ suất liên quan đến các ước tính và dự đoán do DTC thực hiện và được đề cập trong báo cáo này. Cũng giống như bất cứ ước tính và dự đoán nào, những dự đoán trong báo cáo này có thể thay đổi theo thời gian tùy thuộc vào thay đổi của tình hình thị trường.

IV. CƠ SỞ GIÁ TRỊ CỦA TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

Giá trị thị trường theo Tiêu chuẩn số 02 (TĐGVN 02) được ban hành kèm theo Thông tư số 158/2014/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2014 của Bộ Tài chính: “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”.

V. GIÁ THIẾT VÀ GIÁ THIẾT ĐẶC BIỆT (NẾU CÓ).

- Giá thiết thị trường hiện tại, các chính sách của nhà nước ổn định và không có biến động lớn.
- Việc ước lượng giá trị tài sản được xem xét theo nguyên tắc tối ưu, sử dụng tốt nhất và hiệu quả nhất.

VI. CÁCH TIẾP CẬN, PHƯƠNG PHÁP THẨM ĐỊNH GIÁ

6.1. Cách tiếp cận, phương pháp thẩm định giá áp dụng.

6.1.1. Cách tiếp cận:

Cách tiếp cận thị trường theo Tiêu chuẩn số 08 (TĐGVN 08): “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 giống hệt hoặc tương tự đã có các thông tin về giá trên thị trường”.

6.1.2. Phương pháp thẩm định giá

a. Giá trị thuê đất, do có đủ 3 thông tin về tài sản so sánh trên thị trường đảm bảo độ tin cậy để sử dụng phương pháp so sánh nên đơn vị tư vấn sử dụng phương pháp so sánh để xác định giá trị quyền sử dụng đất cho thuê.

- “Phương pháp so sánh” là phương pháp thẩm định giá, xác định giá trị của tài sản thẩm định giá dựa trên cơ sở phân tích mức giá của các tài sản so sánh để ước tính, xác định giá trị của tài sản thẩm định giá.

- **Nguyên tắc chấm điểm:**

- + Lấy TSTD làm chuẩn để điều chỉnh giá của TSSS theo các đặc điểm của TSTD, tương đương 100%;
- + Khi điều chỉnh giá theo sự khác biệt của một yếu tố so sánh thì cố định những yếu tố so sánh còn lại (coi như giống nhau);
- + So sánh các yếu tố của TSTD với TSSS: nếu TSSS lợi thế hơn/ tốt hơn TSTD thì chấm điểm TSSS > 100%; và ngược lại, nếu TSSS kém lợi thế hơn/bất lợi hơn TSTD thì chấm điểm TSSS < 100%, nếu tương đồng thì chấm TSSS = 100%;

+ **Mức điểm chấm:** dựa trên điều tra, phân tích thị trường, đặc điểm của từng TS kết hợp kinh nghiệm của chuyên gia/ thẩm định viên về giá;

+ **Tỷ lệ điều chỉnh = (TSTD - TSSS)/TSSS;**

+ **Mức điều chỉnh = Tỷ lệ điều chỉnh x Giá đã giao dịch/rao bán;**

b. Đối với phần tài sản trên đất, giá trị được ước lượng dựa trên phương pháp chiết trừ để ước tính giá trị. Theo đó, giá trị công trình được xác định thông qua giá trị xây dựng mới (theo giá thị trường tại thời điểm thẩm định giá) của công trình có đặc điểm (công năng, kiến trúc, kết cấu...) tương tự và tỷ lệ hao mòn của công trình xây dựng đó.

- “Phương pháp chi phí thay thế” là phương pháp thẩm định giá xác định giá trị của tài sản thẩm định giá dựa trên cơ sở chênh lệch giữa chi phí thay thế để tạo ra một tài sản tương tự tài sản thẩm định giá có cùng chức năng, công dụng theo giá thị trường hiện hành và giá trị hao mòn của tài sản thẩm định giá. Theo đó, giá trị công trình được xác định thông qua giá trị xây dựng mới (theo giá thị trường tại thời điểm thẩm định giá) của công trình có đặc điểm (công năng, kiến trúc, kết cấu...) tương tự và tỷ lệ hao mòn của công trình xây dựng đó.

- **Công thức chung: $V_0 = V_1 \times \text{tỷ lệ chất lượng còn lại} = V_1 \times (1-A)$**

+ **V₀:** Giá trị còn lại của công trình xây dựng gắn liền với đất

+ **V₁:** Nguyên giá công trình xây dựng theo giá trị thị trường, là giá trị xây dựng mới theo giá thị trường tại thời điểm thẩm định, được xác định thông qua đơn giá xây dựng trên thị trường của công trình có đặc điểm (công năng, kiến trúc, kết cấu...) tương tự và diện tích/quy mô sử dụng của công trình xây dựng cần thẩm định.

+ A: tỷ lệ hao mòn (%)

Ngoài ra, do yêu cầu cấp bách (của khách hàng), thời gian hạn chế, việc thu thập thêm thông tin để có thể sử dụng thêm phương pháp khác để ước lượng giá trị tài sản là rất khó khăn. Mặt khác, với các thông tin thị trường và đặc điểm của tài sản, việc sử dụng phương pháp trên để ước tính giá trị tài sản sẽ phù hợp để phản ánh đúng và đủ giá trị thị trường của tài sản thẩm định. Do vậy, kết quả ước lượng theo các phương pháp trên, sau khi được kiểm chứng một cách phù hợp, chính là giá trị của tài sản tại thời điểm thẩm định giá.

VII. XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ TÀI SẢN CẦN THẨM ĐỊNH GIÁ

7.1. Thông tin tài sản cần thẩm định giá

Chi tiết theo Phụ lục đính kèm

7.2. Hiện trạng vị trí tài sản cần thẩm định giá

Chi tiết theo Phụ lục đính kèm

7.3. Môi trường tự nhiên và kinh tế - xã hội và sơ đồ vị trí

Chi tiết theo Phụ lục đính kèm

7.4. Phân tích và tính toán giá trị tài sản

7.4.1. Xác định giá trị quyền sử dụng đất cho thuê 1 năm theo phương pháp so sánh

a. Khảo sát thị trường, thu thập và phân tích thông tin tài sản định giá

- Tài sản cần thẩm định giá có yếu tố Mặt tiền (m) tương đồng với TSSS1 và TSSS2, kém thuận lợi hơn TSSS3 là 3%.
- Tài sản cần thẩm định giá có yếu tố Quy mô (m²) kém thuận lợi hơn TSSS1 là 4%, kém thuận lợi hơn TSSS2 là 5%, kém thuận lợi hơn TSSS3 là 1%.
- Tài sản cần thẩm định giá có yếu tố Yếu tố khác (hạn chế ngành nghề kinh doanh) kém thuận lợi hơn TSSS1, TSSS2 và TSSS3 là 15%.

b. Điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của các Tài sản so sánh với Tài sản cần định giá.

- Kết quả phân tích cho thấy, TSĐG và các TSSS có 10 yếu tố giống nhau và có 3 yếu tố khác biệt. Sau khi áp dụng công thức vào tính toán, chúng tôi thống nhất mức giá chỉ dẫn bằng bình quân đơn giá của 3 tài sản so sánh và xác định được đơn giá đất ở là:

$$\text{Đơn giá cho thuê 1 m}^2/\text{tháng} = \frac{211.931 + 200.790 + 211.787}{3} = 208.169$$

⇒ Giá trị cho thuê 1 năm là: **Làm tròn 208.000 đồng/m²/tháng**

Tài sản thẩm định	Diện tích (m ²)	Đơn giá cho thuê (đồng/m ² /tháng)	Giá thuê thẩm định (đồng/tháng)
Vị trí thứ 3 mặt tiền đường Nguyễn Khánh Toàn, Nghĩa Đô, Cầu Giấy, Hà Nội	576,0	208.000	119.808.000

Chi tiết tính toán theo phụ lục đính kèm

7.4.2. Xác định giá trị tài sản trên đất

- Theo hướng dẫn tại Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính về hướng dẫn khấu hao tài sản cố định, thông qua khảo sát thực tế tài sản được biết tài sản xây dựng năm 2016, đối chiếu với quy định hiện hành chúng tôi xác định tuổi đời kinh tế của tài sản là 15 năm, tuổi đời thực tế là 5, tương ứng với tỷ lệ hao mòn là 33,3% và xác định được tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình là 66,7%.
- Căn cứ Quyết định số 18/2019/QĐ-UBND ngày 14/10/2019 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội về việc ban hành đơn giá xây dựng công trình- Phần nhà cửa, vật kiến trúc, nội thất trên địa bàn thành phố Hà Nội; Chúng tôi áp dụng đơn giá này và xác định giá trị công trình là:

STT	Tài sản thẩm định giá	Diện tích (m ²)	Đơn giá xây mới CTXD (đồng/m ²)	CLCL (%)	Giá trị Thẩm định (đồng)
1	Nhà Tre vách kính	200	2.169.000	66,7%	289.200.000
2	Sân lát đá	500	276.000	66,7%	92.000.000
3	Nhà vệ sinh	15	2.308.000	66,7%	23.080.000
Tổng cộng					404.280.000

Chi tiết tính toán theo phụ lục đính kèm

VIII. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ TÀI SẢN

Trên cơ sở các tài liệu do khách hàng cung cấp, qua kết quả khảo sát thực tế và phân tích thông tin giá thị trường các tài sản tương tự, với phương pháp thẩm định giá trên được áp dụng trong tính toán. DTC Hà Nội thông báo kết quả thẩm định giá tại thời điểm thẩm định giá như sau:

STT	Tài sản thẩm định giá	Giá trị Thẩm định (đồng)
1	Giá trị cho thuê 1 tháng tại Vị trí thứ 3 có diện tích 576 m ² của Bảo tàng tọa lạc tại mặt tiền đường Nguyễn Khánh Toàn, Nghĩa Đô, Cầu Giấy, Hà Nội	119.808.000
2	Giá trị tài sản trên đất gồm: Nhà Tre vách kính có diện tích là 200 m ² ; Sân lát đá có diện tích là 500 m ² và Nhà Vệ sinh có diện tích là 15 m ² .	404.280.000
Tổng giá trị		524.088.000
Tổng giá trị (làm tròn)		524.100.000

Bảng chữ: Năm trăm hai mươi bốn triệu một trăm ngàn đồng chẵn.

Ghi chú: Giá trị trên chưa bao gồm Thuế đất phi nông nghiệp, thuế thuê đất, thuế và phí khác theo quy định của pháp luật.

IX. THỜI HẠN CÓ HIỆU LỰC CỦA KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kết quả của Báo cáo có hiệu lực trong thời hạn 180 ngày kể từ ngày phát hành.

X. NHỮNG ĐIỀU KHOẢN LOẠI TRỪ VÀ HẠN CHẾ

- 10.1. Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng cho một "Mục đích thẩm định giá" duy nhất theo yêu cầu của khách hàng đã được ghi tại Mục II của văn bản này và Khách hàng phải hoàn toàn chịu trách nhiệm khi sử dụng sai mục đích đã yêu cầu.
- 10.2. Chứng thư thẩm định giá này chỉ được coi là một trong những dữ liệu tham khảo tư vấn về giá trị để lập phương án thực hiện cho Khách Hàng, không có giá trị trong việc chứng thực quyền sở hữu tài sản hợp pháp và không có giá trị thay thế các giấy tờ pháp lý có liên quan. Công ty Cổ phần Thẩm định giá DTC – Chi nhánh Thành phố Hà Nội không có trách nhiệm kiểm tra tính xác thực của thông tin trên bản sao của các giấy tờ liên quan đến tính chất pháp lý của tài sản yêu cầu thẩm định giá so với bản gốc và giá định rằng tất cả các giấy tờ pháp lý được cung cấp là trung thực, chính xác và tài sản thẩm định giá không bị tranh chấp, thế chấp và xung đột lợi ích với bất kỳ bên nào khác.
- 10.3. Khách hàng là chủ tài sản yêu cầu thẩm định hoặc bên thứ ba hướng dẫn khảo sát tài sản định giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm về tính chính xác, hợp pháp trong việc cung cấp hồ sơ pháp lý, tài liệu liên quan đến 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 CVTĐ/CTV của DTC Hà Nội khi khảo sát vị trí và xác nhận hiện trạng thực tế tài sản. DTC Hà Nội không có nghĩa vụ xác thực các thông tin trên.
- 10.4. 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 Thẩm định giá quy định. Trường hợp khách hàng không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ trong Hợp đồng dịch vụ thẩm định giá ký kết giữa 02 (Hai) bên trong thời gian quy định thì DTC Hà Nội mặc nhiên coi hợp đồng là vô hiệu và toàn bộ hồ sơ Thẩm định giá đã thỏa thuận giao trước cho khách hàng sẽ không có giá trị pháp lý.

- 10.5. Khách hàng yêu cầu thẩm định giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm về độ chính xác của các thông tin liên quan đến đặc điểm kinh tế - kỹ thuật, tính năng và tính pháp lý của tài sản thẩm định giá đã cung cấp cho DTC Hà Nội tại thời điểm thẩm định giá.
- 10.6. Kết quả thẩm định giá này được thực hiện dựa trên các quy định và chính sách hiện nay của Cơ quan Nhà nước Việt Nam có hiệu lực tại thời điểm thực hiện thẩm định giá. Bên cạnh đó, giá trị tại chứng thư DTC Hà Nội xác định đã có sự xem xét, cân đối giữa thông tin thị trường và các vấn đề pháp lý liên quan đến BĐS. Trong trường hợp nếu có bất kỳ sự thay đổi của các quy định và/ hoặc thay đổi của các chính sách quản lý của Cơ quan Nhà nước, thì các sự thay đổi này có thể ảnh hưởng đến giá trị của các tài sản được nêu trong Chứng thư này. Chúng tôi khuyến nghị rằng, bất cứ bên thứ ba nào khi sử dụng kết quả thẩm định giá cần có sự đánh giá độc lập, xem xét cân nhắc các vấn đề liên quan. DTC Hà Nội sẽ không chịu trách nhiệm trước bất kỳ bên thứ ba nào liên quan.
- 10.7. Chứng thư này chỉ được sử dụng cho mục đích tư vấn cho Khách hàng về giá trị của bất động sản, máy móc, thiết bị, công cụ dụng cụ và các loại tài sản khác... và được dựa trên sự suy xét và quyết định của Khách hàng theo mục tiêu mà Khách hàng đã yêu cầu. Tất cả các mô tả và nhận xét được thể hiện trong Chứng thư này đều dựa vào hiện trạng và tình trạng thực tế của bất động sản, máy móc, thiết bị, công cụ dụng cụ và các loại tài sản khác... cho mục đích thẩm định giá đã nêu mà không nhằm mục đích công bố bất kỳ thông tin bảo mật hoặc các hư hỏng, khuyết tật của các tài sản này. Công ty Cổ phần Thẩm định giá DTC - Chi nhánh thành phố Hà Nội sẽ hoàn toàn không chịu trách nhiệm về bất kỳ hậu quả và thiệt hại trong trường hợp các mô tả và nhận xét này được sử dụng ngoài mục đích đã nêu trong Chứng thư này.
- 10.8. Công ty Cổ phần Thẩm định giá DTC - Chi nhánh thành phố Hà Nội thực hiện việc thẩm định giá này dựa trên tình trạng và điều kiện có sẵn của tài sản tại thời điểm thẩm định giá. DTC Hà Nội sẽ không chịu trách nhiệm cho bất cứ hậu quả và thiệt hại nào mà có thể phát sinh trong suốt quá trình và sau khi kết thúc việc thẩm định giá; bao gồm các mất mát, thiệt hại, thay đổi sở hữu hoặc thay đổi kết cấu của các tài sản này.
- 10.9. Hồ sơ do khách hàng cung cấp là bản photo, do đó, đề nghị các bên liên quan khi sử dụng chứng thư đối chiếu các thông tin trong hồ sơ định giá với hồ sơ gốc trước khi thực hiện các vấn đề liên quan.
- 10.10. Kết quả định giá trên chỉ có giá trị đối với các bản chính do DTC Hà Nội phát hành và cho đối tượng sử dụng đã ghi trong Báo cáo này; hoàn toàn được bảo mật, thuộc quyền sở hữu trí tuệ của DTC Hà Nội và không được sao chép, in - ấn, nhượng - bán, xuất - tải bản dưới bất kỳ hình thức nào khi không có sự đồng ý bằng văn bản của DTC Hà Nội; Mọi hình thức sao chép Báo cáo/Chứng thư thẩm định giá này hoặc bất kỳ bên thứ ba nào sử dụng/tham khảo tài liệu này mà không được sự chấp thuận bằng văn bản của DTC Hà Nội đều là hành vi vi phạm pháp luật và khi đó DTC Hà Nội không chịu bất cứ trách nhiệm pháp lý nào đối với bất cứ tổn thất nào phát sinh từ việc sử dụng/tham khảo tài liệu này.

XI. CÁC PHỤ LỤC KÈM THEO

- Phụ lục số 01: Phụ lục pháp lý, vị trí và đặc điểm Bất động sản.
- Phụ lục số 02: Phụ lục định vị trí và hình ảnh Bất động sản.
- Phụ lục số 03: Phụ lục công trình xây dựng.
- Mọi hình thức sao chép Báo cáo và Chứng thư Thẩm định giá mà không có sự đồng ý bằng văn bản của DTC Hà Nội đều vi phạm pháp luật và không có giá trị.
- Nhóm thẩm định xin cam kết không có những quyền và lợi ích cá nhân liên quan đến tài sản thẩm định giá, đến khách hàng đề nghị thẩm định giá. Quá trình tiến hành thẩm định giá trên tinh thần độc lập, trung thực, khách quan, công khai minh bạch và chấp hành đúng pháp luật của nhà nước. Trong mọi trường hợp DTC Hà Nội không chịu trách nhiệm trước khiếu nại của bên thứ ba không phải là khách hàng yêu cầu Thẩm định giá.

- Báo cáo kết quả thẩm định giá được phát hành ba (03) bản chính bằng tiếng Việt kèm theo Chứng thư thẩm định giá số 22059/22/CT-DTCHN tại Công ty Cổ phần Thẩm định giá DTC - Chi nhánh Thành phố Hà Nội.

CHUYÊN VIÊN TĐG

THẨM ĐỊNH VIÊN VỀ GIÁ



Nguyễn Thế Long

Mai Huy Thìn
Số thẻ XIV19.2322 ngày cấp
16/12/2019

Ths. Lê Kiên Giang
Số thẻ VIII1.514, cấp ngày
27/09/2012



PHỤ LỤC 01: ĐẶC ĐIỂM CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG
2. Vị trí và đặc điểm Bất động sản
a. Vị trí bất động sản

Mô tả chi tiết vị trí:	BDS nằm trong khuôn viên Bảo tàng Dân tộc học Việt Nam			
Địa chỉ:	Tỉnh/ TP:	Hà Nội	Phường/ xã:	Nghĩa Đô
	Quận/ huyện:	Cầu Giấy	Số nhà:	
Tọa độ:	21°02'21.5"N 105°47'55.8"E		Hạ tầng KT/ HTXH:	Hoàn thiện
Tên đường tiếp giáp:	Nguyễn Khánh Toàn		Loại đường tiếp giáp:	Đường nhựa
Lộ giới giao thông (m):	30m		Hạ tầng giao thông:	Thuận tiện

b. Đặc điểm thửa đất

Diện tích trên GCN (m ²):	576m ²	Diện tích thực tế (m ²):	576m ²
Diện tích SD riêng (m ²):	576m ²	Diện tích SD chung (m ²):	0,0
Mục đích SD/Thời hạn:	Thương mại dịch vụ /		
Hình dạng thửa đất:	Đa giác	Kích thước (m x m):	
Hướng chính:	Tây Nam	Số mặt tiền tiếp giáp:	1 MT

I. Đặc điểm công trình xây dựng
1. Công trình Nhà Tre vách kính

Diện tích đất XD (m ²):	200,0	Số tầng:	1
Diện tích sàn XD (m ²):	200,0	Hiện trạng sử dụng:	Kinh doanh
Kết cấu chính:	Tre	Hệ thống chịu lực chính:	Khung cột tre
Kết cấu móng:	BTCT	Tường:	Tường vách kính
Nền, sàn:	Lát gạch ceramic	Mái:	Lá cọ
Thiết bị điện, nước:	Hoàn thiện	Hệ thống cửa:	Nhôm kính
Năm xây dựng:	2017	Trang trí nội thất khác:	Bình thường
Đánh giá hiện trạng :	Hiện công trình đang tạm dừng sử dụng, kết cấu tương đối ổn định.		

2. Sân lát gạch

Kết cấu:	Sân lát đá
Diện tích (m ²):	500
Đánh giá hiện trạng :	Nhiều vị trí bị nứt vỡ.

3. Nhà vệ sinh

Kết cấu:	Nhà một tầng, tường gạch, mái bằng, thiết bị vệ sinh đầy đủ
Diện tích (m ²):	15,0
Đánh giá hiện trạng :	Hiện công trình đang tạm dừng sử dụng, kết cấu tương đối ổn định, trang thiết bị đã cũ

II. Môi trường tự nhiên và kinh tế - xã hội và sơ đồ vị trí

Môi trường cảnh quan:	Bình thường	Tiếng ồn:	Yên tĩnh
Chiếu sáng khu vực:	Hoàn thiện	Cấp/ thoát nước:	Hoàn thiện
Hệ thống cấp điện:	Hoàn thiện	Thông tin liên lạc:	Hoàn thiện
Mật độ dân cư:	Đông đúc	Lợi thế kinh doanh:	Tốt
Đánh giá thanh khoản:	BDS là nằm ở trung tâm thành phố, khu vực đông dân cư -> tính thanh khoản tương đối tốt.		

HIỆN TRẠNG BDS



PHỤ LỤC 03: BẢNG THÔNG TIN SO SÁNH VÀ BẢNG ĐIỀU CHỈNH

BẢNG THÔNG TIN SO SÁNH						
STT	Tài sản		TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
Tiêu chí						
I	Thông tin tài sản			Khảo sát trực tiếp	Khảo sát trực tiếp	Khảo sát trực tiếp
	Nguồn thông tin	Tên		E Dũng	Hoàng Anh	Nguyễn Thu
		Điện thoại		0948668163	0904860862	0394245678
2	Thời điểm khảo sát			Tháng 11/2021	Tháng 11/2021	Tháng 11/2021
3	Tình trạng giao dịch			Đang rao cho thuê	Đang rao cho thuê	Đang rao cho thuê
4	Địa chỉ	Tỉnh/TP	Hà Nội	Hà Nội	Hà Nội	Hà Nội
		Quận/huyện/ Phường/xã	Cầu Giấy	Cầu Giấy	Cầu Giấy	Cầu Giấy
			Nghĩa Đô	Nghĩa Đô	Nghĩa Đô	Nghĩa Đô
		Chi tiết	Nguyễn Khánh Toàn	Nguyễn Khánh Toàn	Nguyễn Khánh Toàn	Nguyễn Khánh Toàn
5	Pháp lý		GCN QSDĐ	GCN QSDĐ	GCN QSDĐ	GCN QSDĐ
6	Mô tả chung					
6.1	Vị trí		<i>BDS tọa lạc tại mặt tiền phố Nguyễn Khánh Toàn</i>	<i>BDS tọa lạc tại mặt tiền phố Nguyễn Khánh Toàn</i>	<i>BDS tọa lạc tại mặt tiền phố Nguyễn Khánh Toàn</i>	<i>BDS tọa lạc tại mặt tiền phố Nguyễn Khánh Toàn</i>
6.2	Điều kiện HTKT/ HTXH		<i>Hoàn Thiện</i>	<i>Hoàn thiện</i>	<i>Hoàn thiện</i>	<i>Hoàn thiện</i>
6.3	Chỗ đỗ xe		<i>Có</i>	<i>Tương đồng</i>	<i>Tương đồng</i>	<i>Tương đồng</i>
6.4	Yếu tố khác (hạn chế)		<i>Kinh doanh có điều kiện</i>	<i>Bình thường</i>	<i>Bình thường</i>	<i>Bình thường</i>
7	Thông số của tài sản					
7.1	Mục đích sử dụng		<i>Cho thuê</i>	<i>Cho thuê</i>	<i>Cho thuê</i>	<i>Cho thuê</i>
7.2	Hình dáng		<i>Cân đối</i>	<i>Cân đối</i>	<i>Cân đối</i>	<i>Cân đối</i>
7.3	Mặt tiền (m)		<i>12</i>	<i>12</i>	<i>12</i>	<i>30</i>
7.4	Quy mô (m ²)		<i>576</i>	<i>240</i>	<i>210</i>	<i>300</i>
7.5	Công trình xây dựng		<i>Nhà tre 1 tầng</i>	<i>nhà 2 tầng</i>	<i>nhà 2 tầng</i>	<i>nhà 1 tầng</i>
7.6	Trang thiết bị, nội thất CTXD					
7.7	Diện tích sàn xây dựng (m ²)		<i>200</i>	<i>240</i>	<i>210</i>	<i>300</i>
7.8	CLCL (%)					
7.9	Đơn giá xây dựng (đồng/m ²)					
7.10	Giá rao cho thuê/ đã giao dịch (đồng)			<i>68.000.000</i>	<i>57.000.000</i>	<i>85.000.000</i>
7.10	Ước tính tỷ lệ giao dịch thành công			<i>90%</i>	<i>90%</i>	<i>90%</i>
7.11	Giá ước tính GD thành công(đồng)			<i>61.200.000</i>	<i>51.300.000</i>	<i>76.500.000</i>
7.12	Giá trị CTXD					
7.13	Đơn giá rao bán/dã giao dịch (đồng/m ²)			<i>255.000</i>	<i>244.286</i>	<i>255.000</i>
II	Nhận xét					
1	Vị trí			Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng

2	Điều kiện HTKT/ HTXH	Hoàn Thiện	Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
3	Chỗ đỗ xe	Có	Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
4	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
5	Mặt tiền (m)	12,00	Tương đồng	Tương đồng	MT lớn hơn
6	Quy mô (m ²)	576	DT nhỏ hơn	DT nhỏ hơn	DT nhỏ hơn
7	Số mặt tiền tiếp giáp	1 MT	1 MT	1 MT	1 MT
8	Lộ giới G.thông (m)	20,0	20,0	20,0	20,0
9	Loại đường tiếp giáp	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
10	Lợi thế kinh doanh	Tốt	Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
11	Mục đích sử dụng	Cho thuê	Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
12	Thời hạn sử dụng	Có thời hạn	Có thời hạn	Có thời hạn	Có thời hạn
13	Yếu tố khác (hạn chế)	Kinh doanh có điều kiện	Bình thường	Bình thường	Bình thường

BẢNG ĐIỀU CHỈNH						
STT	Tài sản	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3	
	Tiêu chí					
I	Địa chỉ	Nguyễn Khánh Toàn, Nghĩa Đô, Cầu Giấy, Hà Nội	Nguyễn Khánh Toàn, Nghĩa Đô, Cầu Giấy, Hà Nội	Nguyễn Khánh Toàn, Nghĩa Đô, Cầu Giấy, Hà Nội	Nguyễn Khánh Toàn, Nghĩa Đô, Cầu Giấy, Hà Nội	
II	Đơn giá rao bán/đã giao dịch (đồng/m ²)		255.000	244.286	255.000	
1	Vị trí		Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng	
	Chấm điểm (%)	100%	100%	100%	100%	
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,0%	0,0%	0,0%	
	Mức điều chỉnh (đồng)		0	0	0	
2	Điều kiện HKT/ HTXH	Hoàn Thiện	Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng	
	Chấm điểm (%)	100%	100%	100%	100%	
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,0%	0,0%	0,0%	
	Mức điều chỉnh (đồng)		0	0	0	
3	Chỗ đỗ xe	Có	Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng	
	Chấm điểm (%)	100%	100%	100%	100%	
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,0%	0,0%	0,0%	
	Mức điều chỉnh (đồng)		0	0	0	
4	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối	
	Chấm điểm (%)	100%	100%	100%	100%	
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,0%	0,0%	0,0%	
	Mức điều chỉnh (đồng)		0	0	0	
5	Mặt tiền (m)	12,0	12,0	12,0	30,0	
	Chấm điểm (%)	100%	100%	100%	103%	
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,0%	0,0%	-2,9%	
	Mức điều chỉnh (đồng)		0	0	-7.427	
6	Quy mô (m ²)	576	240	210	300	
	Chấm điểm (%)	100%	104%	105%	101%	
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-3,8%	-4,8%	-1,0%	
	Mức điều chỉnh (đồng)		-9.808	-11.633	-2.525	
7	Số mặt tiền tiếp giáp	1 MT	1 MT	1 MT	1 MT	
	Chấm điểm (%)	100%	100%	100%	100%	
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,0%	0,0%	0,0%	
	Mức điều chỉnh (đồng)		0	0	0	
8	Lộ giới G.thông (m)	20,0	20,0	20,0	20,0	
	Chấm điểm (%)	100%	100%	100%	100%	
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,0%	0,0%	0,0%	
	Mức điều chỉnh (đồng)		0	0	0	
9	Loại đường tiếp giáp	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	
	Chấm điểm (%)	100%	100%	100%	100%	
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,0%	0,0%	0,0%	
	Mức điều chỉnh (đồng)		0	0	0	
10	Lợi thế kinh doanh	Tốt	Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng	
	Chấm điểm (%)	100%	100%	100%	100%	
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,0%	0,0%	0,0%	
	Mức điều chỉnh (đồng)		0	0	0	

11	Mục đích sử dụng	Cho thuê	Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Chấm điểm (%)	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Mức điều chỉnh (đồng)		0	0	0
12	Thời hạn sử dụng	Có thời hạn	Có thời hạn	Có thời hạn	Có thời hạn
	Chấm điểm (%)	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Mức điều chỉnh (đồng)		0	0	0
13	Yếu tố khác (hạn chế)	Kinh doanh có điều kiện	Bình thường	Bình thường	Bình thường
	Chấm điểm (%)	100%	115%	115%	115%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-13,0%	-13,0%	-13,0%
	Mức điều chỉnh (đồng)		-33.261	-31.863	-33.261
III	Đơn giá sau điều chỉnh (đồng/m ²)		211.931	200.790	211.787
IV	Tổng hợp				
14	Số lần điều chỉnh (lần)		2	2	3
15	Tổng tỷ lệ điều chỉnh (%)		16,9%	17,8%	16,9%
16	Tổng mức điều chỉnh (đồng)		43.068,6	43.496,0	43.212,8
V	Nhận định	Việc chốt mức giá cuối cùng có nhiều cách khác nhau, tùy từng điều kiện cụ thể. Trong phạm vi các TSSS trên, chúng tôi chọn mức giá bình quân của 03 TSSS làm mức giá chỉ dẫn.			
VI	Mức giá chỉ dẫn (đồng/m ²)		208.169		
	Mức chênh lệch so với mức giá chỉ dẫn (không quá 15%, theo nguyên tắc khống chế)		1,81%	-3,55%	1,74%
VII	Làm tròn (đồng/m ²)		208.000		

PHỤ LỤC 04: CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG TRÊN ĐẤT
I. Nhà

Tên công trình	Nhà Tre vách kính	Diện tích đất XD (m ²)	200,0
Tình trạng công trình	Đã hoàn thiện	Số tầng (tầng)	1,0
Cơ sở tính toán	Đo đạc thực tế	Diện tích sàn XD (m ²)	200,0
Năm XD	2016	Chiều cao CT (m)	
Đơn giá xây dựng (đồng/m ²)	2.169.000		

1. XÁC ĐỊNH TỶ LỆ CHẤT LƯỢNG CÒN LẠI CỦA CÔNG TRÌNH

Tỷ lệ chất lượng còn lại theo phương pháp khấu hao tài sản

Năm đưa vào sử dụng: 2016

Thời điểm định giá: 2021

STT	Tuổi đời kinh tế	Tuổi đời thực tế	Tỷ lệ hao mòn	Tỷ lệ chất lượng còn lại	Ghi chú
(1)	(2)	(3)	(4)=(3)/(2)	(5)=100%-(4)	Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013
	15	5	33,3%	66,7%	
	Tỷ lệ CLCL			66,7%	

2. ƯỚC TÍNH GIÁ TRỊ CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG TRÊN ĐẤT

STT	Diện tích (m ²)	CLCL (%)	Đơn giá xây mới CTXD	Thành tiền (đồng)	Ghi chú
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)=(2)*(3)*(4)	Quyết định số 18/2019/QĐ-UBND ngày 14/10/2019
1	200,0	66,7%	2.169.000	289.200.000	

III. Sân

Tên công trình	Sân		
Tình trạng công trình	Đã hoàn thiện	Diện tích đất XD (m ²)	500
Cơ sở tính toán	Đo đạc thực tế	Năm XD	2016
Đơn giá xây dựng (đồng/m ²)	276.000		

1. XÁC ĐỊNH TỶ LỆ CHẤT LƯỢNG CÒN LẠI CỦA CÔNG TRÌNH

Tỷ lệ chất lượng còn lại theo phương pháp khấu hao tài sản

Năm đưa vào sử dụng: 2016

Thời điểm định giá: 2021

STT	Tuổi đời kinh tế	Tuổi đời thực tế	Tỷ lệ hao mòn	Tỷ lệ chất lượng còn lại	Ghi chú
(1)	(2)	(3)	(4)=(3)/(2)	(5)=100%-(4)	Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013
	15	5	33,3%	66,7%	
	Tỷ lệ CLCL			66,7%	

2. ƯỚC TÍNH GIÁ TRỊ CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG TRÊN ĐẤT

STT	Diện tích (m ²)	CLCL (%)	Đơn giá xây mới CTXD	Thành tiền (đồng)	Ghi chú
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)=(2)*(3)*(4)	Quyết định 18/2019/QĐ-UBND ngày 14/10/2019
1	500,0	66,7%	276.000	92.000.000	

IV. Nhà vệ sinh

Tên công trình	Nhà vệ sinh	Diện tích đất XD (m ²)	15,0
Tình trạng công trình	Đã hoàn thiện	Số tầng (tầng)	1,0
Cơ sở tính toán	Đo đạc thực tế	Diện tích sàn XD (m ²)	15,0
Năm XD	2016	Chiều cao CT (m)	
Đơn giá xây dựng (đồng/m ²)	2.308.000		

1. XÁC ĐỊNH TỶ LỆ CHẤT LƯỢNG CÒN LẠI CỦA CÔNG TRÌNH

Tỷ lệ chất lượng còn lại theo phương pháp khấu hao tài sản

Năm đưa vào sử dụng: 2016

Thời điểm định giá: 2021

STT	Tuổi đời kinh tế	Tuổi đời thực tế	Tỷ lệ hao mòn	Tỷ lệ chất lượng còn lại	Ghi chú
(1)	(2)	(3)	(4)=(3)/(2)	(5)=100%-(4)	Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013
	15	5	33,3%	66,7%	
	Tỷ lệ CLCL			66,7%	

2. ƯỚC TÍNH GIÁ TRỊ CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG TRÊN ĐẤT

STT	Diện tích (m ²)	CLCL (%)	Đơn giá xây mới CTXD	Thành tiền (đồng)	Ghi chú
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)=(2)*(3)*(4)	Quyết định 18/2019/QĐ-UBND ngày 14/10/2019
1	15,0	66,7%	2.308.000	23.080.000	