

Chứng thư thẩm định giá



CÔNG TY CỔ PHẦN CITICS
TD42036-1/CITICS/CT

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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 12 năm 2023

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

Căn cứ vào hợp đồng thẩm định giá số TD42036/CITICS-HĐTĐ giữa CÔNG TY CỔ PHẦN CITICS (CITICS) và NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN QUỐC TẾ VIỆT NAM

Căn cứ báo cáo kết quả thẩm định giá số TD42036-1/CITICS-BC

Citics cung cấp chứng thư thẩm định giá số TD42036-1/CITICS/CT với các nội dung sau:

Khách hàng	Tên công ty:	NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN QUỐC TẾ VIỆT NAM
	Địa chỉ:	Tầng 1 (tầng trệt) và Tầng 2 Tòa nhà Sailing Tower, Số 111A Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
	Mã số thuế:	0100233488
Bên thứ ba sử dụng chứng thư	Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam	
Tài sản thẩm định	Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 202, tờ bản đồ số 32, ấp Dền Dền, thị trấn Tân Phú, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước	
Thông tin 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 ĐĐ 020669, số vào sổ cấp GCN: (CS)16438/Tân Phú do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 25/01/2022.	
Căn cứ pháp lý để thẩm định giá	Căn cứ văn bản quy phạm pháp luật liên quan đến thẩm định giá và văn bản quy phạm pháp luật liên quan khác. Chi tiết xem Phụ lục 6 đính kèm báo cáo thẩm định giá.	
Chi tiết thông tin tài sản và cách thức thẩm định	Theo báo cáo kết quả thẩm định giá số: TD42036-1/CITICS-BC	
Thời điểm	12/2023	
Mục đích	Làm cơ sở để Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam xử lý nợ	
Cơ sở giá trị	Giá trị thị trường	
Cách tiếp cận	Cách tiếp cận từ thị trường và cách tiếp cận từ chi phí	
Phương pháp thẩm định	Phương pháp so sánh	
Giả thiết và giả thiết đặc biệt	- Theo thông tin QH SDD tỉnh Bình Phước, TSDG thuộc QH đất ở và phần lớn đất giao thông. Tại thời điểm khảo sát Citics đã yêu cầu ĐVKD bổ sung thông tin quy hoạch tuy nhiên ĐVKD không bổ sung được và căn cứ Email ngày 25/12/2023 của ĐVKD yêu cầu Citics định giá theo GCN. Do đó Citics ước tính giá trị tài sản theo thông tin trên GCN. Khi có sự sai khác về QHSDD Citics sẽ tiến hành định giá lại. Đề nghị các bên lưu ý vấn đề này.	

Chứng thư thẩm định giá



Kết quả thẩm định giá như sau

HẠNG MỤC	DIỆN TÍCH (m ²)	GIÁ TRỊ (đ)
I. QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT		268,312,500
Đất ở	50	85,904,200
Phù hợp quy hoạch	50	85,904,200
Cây lâu năm	148.8	182,408,300
Phù hợp quy hoạch	113.1	178,481,300
Vi phạm quy hoạch	35.7	3,927,000
TỔNG GIÁ TRỊ (BAO GỒM CÁC GIÁ TRỊ THAM KHẢO NẾU CÓ)		268,312,500
Tổng giá trị tài sản thẩm định làm tròn		268,000,000

Bằng chữ Hai trăm sáu mươi tám triệu đồng chẵn

Những điều khoản loại trừ và hạn chế

- Kết quả thẩm định giá chỉ phản ánh giá trị thị trường của tài sản tại thời điểm thẩm định giá trong trường hợp không có sự thay đổi về chính sách, pháp luật, và các yếu tố gây ảnh hưởng đến thị trường bất động sản.
- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng đúng mục đích yêu cầu của khách hàng và trong thời hạn 06 (sáu) tháng kể từ ngày phát hành chứng thư.
- Kết quả thẩm định giá không có giá trị thay thế pháp lý tài sản.
- Chứng thư Thẩm định giá này do Thẩm định viên lập và không thể tách rời với báo cáo thẩm định giá số TD42036-1/CITICS-BC
- Chứng thư báo cáo Thẩm định giá được phát hành 04 (bốn) bản, cung cấp cho khách hàng 02 (hai) bản và Citics lưu trữ 02 (hai) bản.

THẨM ĐỊNH VIÊN

MAI TRẦN DUY
SỐ THẺ: XII17.1690



TRẦN THANH NAM
SỐ THẺ: VI10.396



Citics.vn
Real estate make simple

Báo cáo kết quả **Thẩm Định Giá**

Số TD42036-1/CITICS-BC kèm theo chứng thư thẩm định giá số TD42036-1/CITICS/CT.
Ngày lập 25 tháng 12 năm 2023

1. Thông tin chung



Đơn vị thực hiện	CÔNG TY CỔ PHẦN CITICS	
	Địa chỉ	LV1-00.16 Thủ Thiêm Lake View 1 – số 19 đường Ven Hồ Trung Tâm, Phường An Khánh, Quận 2, Tp Hồ Chí Minh
	Số điện thoại	1900 633075
	Mã số thuế	0315391639
Khách hàng	Tên công ty:	NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN QUỐC TẾ VIỆT NAM
	Địa chỉ:	Tầng 1 (tầng trệt) và Tầng 2 Tòa nhà Sailing Tower, Số 111A Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
	Mã số thuế:	0100233488
Bên thứ ba sử dụng chứng thư	Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam	
Số hợp đồng thẩm định giá	TD42036/CITICS-HĐTĐ	
Tài sản thẩm định	Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 202, tờ bản đồ số 32, ấp Dền Dền, thị trấn Tân Phú, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước	
Thời điểm	12/2023	
Mục đích	Làm cơ sở để Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam xử lý nợ	
Cơ sở giá trị	Giá trị thị trường	
Phương pháp thẩm định	Phương pháp so sánh	
Giả thiết và giả thiết đặc biệt	- Theo thông tin QH SDD tỉnh Bình Phước, TSDG thuộc QH đất ở và phần lớn đất giao thông. Tại thời điểm khảo sát Citics đã yêu cầu ĐVKD bổ sung thông tin quy hoạch tuy nhiên ĐVKD không bổ sung được và căn cứ Email ngày 25/12/2023 của ĐVKD yêu cầu Citics định giá theo GCN. Do đó Citics ước tính giá trị tài sản theo thông tin trên GCN. Khi có sự sai khác về QHSDD Citics sẽ tiến hành định giá lại. Đề nghị các bên lưu ý vấn đề này.	

2. Thông tin tài sản thẩm định giá

2.1 Thông tin pháp lý

Thông tin 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 ĐĐ 020669, số vào sổ cấp GCN: (CS)16438/Tân Phú do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 25/01/2022.
Chủ tài sản	Ông: Trần Mạnh Hùng
Quan hệ giữa chủ sở hữu và khách hàng	Khách hàng là bên cho vay
Địa chỉ	Thửa đất số 202, tờ bản đồ số 32, ấp Dền Dền DT 741, Thị trấn Tân Phú, Huyện Đồng Phú, Tỉnh Bình Phước
Hình thức sử dụng	Riêng

2.2 Thông tin về thửa đất

I. VỊ TRÍ THỬA ĐẤT		
Thông tin vị trí	THỬA SỐ	TỜ BẢN ĐỒ SỐ
	202	32
	TỌA ĐỘ GOOGLE	
	11.445600482774022, 106.82131575516078	
II. THÔNG TIN CHI TIẾT THỬA ĐẤT		
Mục đích sử dụng đất	Đất ở , Cây lâu năm	
DIỆN TÍCH ĐẤT	DIỆN TÍCH (m²)	THỜI HẠN SỬ DỤNG
1. Đất được công nhận	198.8	
Đất ở		
Phù hợp quy hoạch	50.0	Lâu dài
Cây lâu năm		
Phù hợp quy hoạch	113.1	06/10/2050
Vi phạm quy hoạch	35.7	06/10/2050

2. Thông tin tài sản thẩm định giá

2.3 Hiện trạng thửa đất

Chiều rộng mặt tiền (m)	5	
Chiều dài (m)	40.4	
Hình dáng	Tương đối vuông vức	
Hướng	Tây Nam	
Mặt tiền tiếp giáp	1 Hẻm	
Khoảng cách ra đường chính (m)	5400	
Đường trước tài sản	Kết cấu	Đá
	Độ rộng (m)	3.5
	Đoạn nhỏ nhất (m)	3.5
	Quy hoạch dự kiến (m)	19
Kết nối giao thông	Đường cụt	
HIỆN TRẠNG TIẾP GIÁP	HƯỚNG	TIẾP GIÁP VỚI
	Tây Bắc	Thửa đất khác
	Tây Nam	Hẻm trái đá rộng # 3.5m
	Đông Bắc	Thửa đất khác
	Đông Nam	Thửa đất khác
Yếu tố kinh doanh	Không kinh doanh được	
Yếu tố khác (Bất lợi, có lợi)	Không có	
So sánh với thực tế	Hiện trạng thửa đất trên thực tế phù hợp với pháp lý hiện có	
Hiện trạng sử dụng	Để trống	
Ghi chú khác	- Tài sản tiếp giáp hẻm trái đá rộng #3.5m, cách đường DT 741 #5.4Km. - Hiện trạng tài sản là đất trống, không có cọc mốc phân biệt với cách thửa đất bên cạnh. Citics khảo sát dưới sự hướng dẫn của người hướng dẫn đồng thời đo đạc đối chiếu với các thông số trên GCN. * Đề nghị các bên lưu ý các vấn đề trên.	

2.4 Công trình xây dựng trên đất

Đất trống

2. Thông tin tài sản thẩm định giá

2.5 Các thông số theo UBND quy định

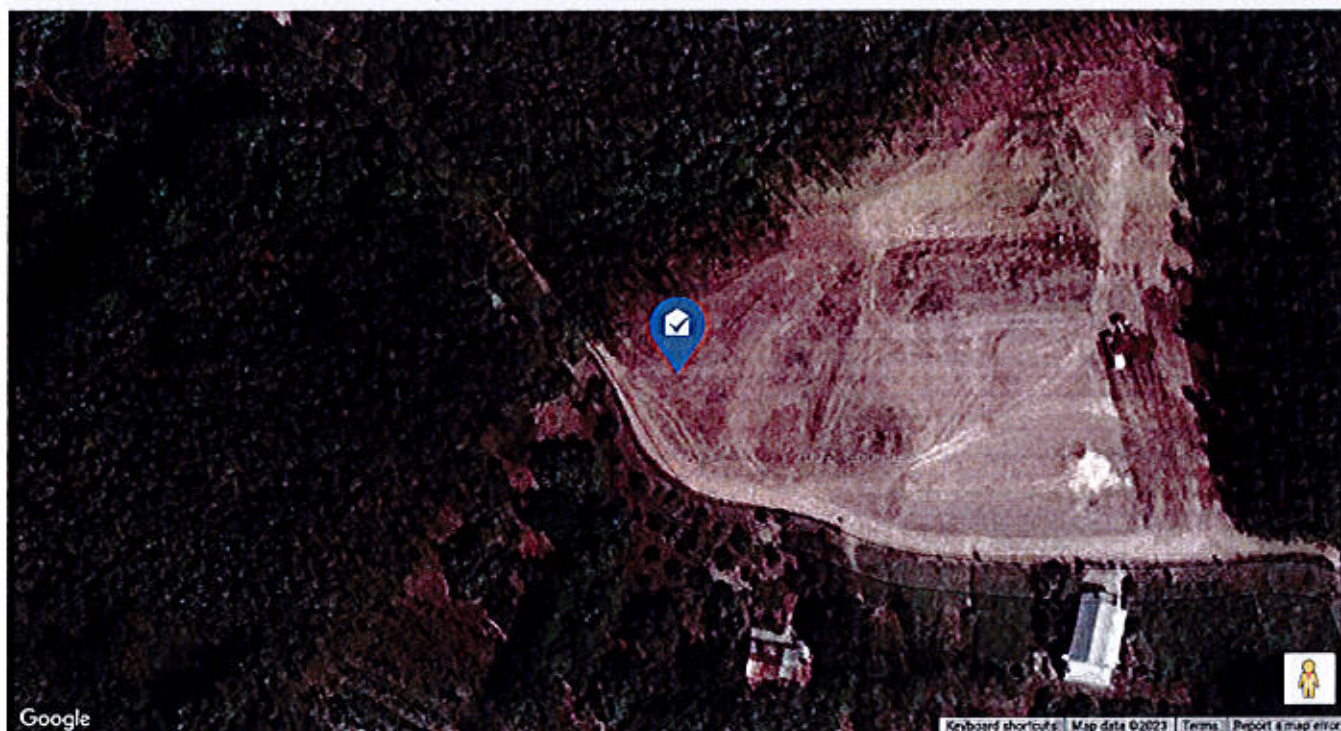
Tên đường theo UBND	Các tuyến đường giao thông trong ấp Dền Dền
Vị trí theo UBND	VT1
ĐƠN GIÁ ĐẤT THEO UBND	
Đất ở	250,000 đ/m ²
Cây lâu năm	110,000 đ/m ²

2.6 Quy định tính đất vi phạm quy hoạch được công nhận theo VIB

Đất ở	50.0% Thị trường.
Cây lâu năm	100.0% UBND.
Tỷ trọng đất VPQH/Tổng diện tích đất	18%
Tỷ trọng đất ở/Tổng diện tích đất	25%

2. Thông tin tài sản thẩm định giá

2.7 Hình ảnh vị trí



Tọa độ Google Maps

11.445600482774022, 106.82131575516078

2. Thông tin tài sản thẩm định giá

2.8 Hình ảnh thực tế

ĐƯỜNG TRƯỚC TÀI SẢN



ĐƯỜNG TRƯỚC TÀI SẢN



TỔNG THỂ TÀI SẢN



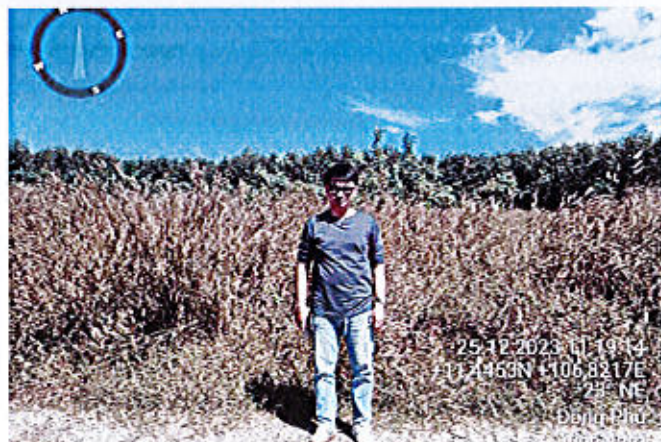
BÊN TRONG TÀI SẢN



BÊN TRONG TÀI SẢN



NGƯỜI HƯỚNG DẪN



2. Thông tin tài sản thẩm định giá

2.8 Hình ảnh thực tế (tiếp theo)

ĐỘ RỘNG ĐƯỜNG TRƯỚC TÀI SẢN



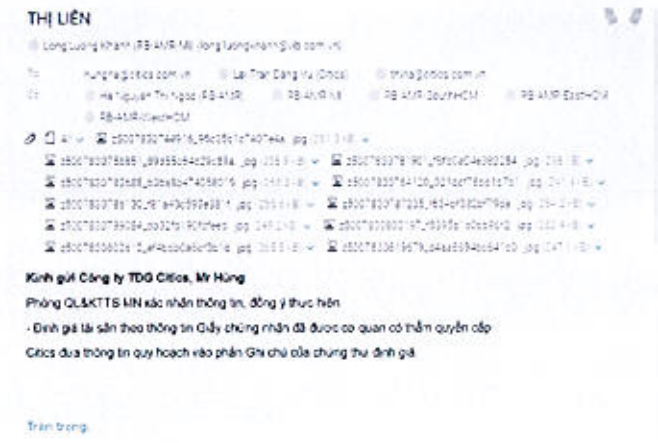
ĐƯỜNG VÀO TÀI SẢN



THÔNG TIN QUY HOẠCH



THÔNG TIN QUY HOẠCH



3. Thông tin giao dịch thị trường

Tại thời điểm thực hiện thẩm định giá, Citics nhận định thị trường bất động sản tại khu vực tài sản tọa lạc đang hoạt động ổn định, không có biến động lớn về cung và cầu hay những thay đổi quan trọng từ chính sách và pháp luật. Citics đã tiến hành thu thập dữ liệu giao dịch bất động sản từ nhiều nguồn thông qua nhiều phương pháp và nhận thấy tài sản thẩm định là bất động sản và có giao dịch phổ biến trên thị trường với ít nhất 3 giao dịch mua bán. Dựa vào kỹ thuật phân tích, Citics đã tiếp cận giá trị tài sản dưới góc độ thị trường và sử dụng Phương pháp so sánh để tính giá trị quyền sử dụng đất, phương pháp chi phí để tính giá trị quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất. Các phương pháp như thặng dư, vốn hoá trực tiếp không được áp dụng do không phù hợp. Trong quá trình đánh giá, Citics đã chọn 03 (ba) tài sản có đặc điểm tương tự với tài sản đang thẩm định để so sánh và định giá. Dưới đây là thông tin chi tiết:



Tài sản so sánh 1	Thửa đất số 412, tờ bản đồ số 32, ấp Dền Dền DT 741, Thị trấn Tân Phú, Huyện Đồng Phú, Tỉnh Bình Phước
Tài sản so sánh 2	Thửa đất số 447, tờ bản đồ số 32 DT 741, Thị trấn Tân Phú, Huyện Đồng Phú, Tỉnh Bình Phước
Tài sản so sánh 3	Thửa đất số 414, tờ bản đồ số 32, ấp Dền Dền DT 741, Thị trấn Tân Phú, Huyện Đồng Phú, Tỉnh Bình Phước
Chuyển đổi mục đích	Tại thời điểm khảo sát, thông tin giao dịch trên thị trường hạn chế tài sản so sánh tương đồng với tài sản thẩm định giá. Do vậy, Citics sử dụng phương pháp chuyển đổi mục đích sử dụng đất có tính toán đến hệ số (K) điều chỉnh trong ngoài hạn mức của từng khu vực cùng với các yếu tố thị trường. CITICS sẽ giả sử và chuyển đổi toàn bộ diện tích đất của các tài sản sang mục đích sử dụng là Cây lâu năm để tính toán ra đơn giá trên mỗi m ² dùng làm đơn giá chỉ dẫn cho tài sản thẩm định.

3. Thông tin giao dịch thị trường

3.1 TÀI SẢN SO SÁNH 1

A. Hình ảnh

ĐƯỜNG TRƯỚC TÀI SẢN



TỔNG THỂ TÀI SẢN



B. Thông tin thửa đất

Toạ độ	11.4437398, 106.8228659	
Vị trí	Thửa đất số 412, tờ bản đồ số 32, ấp Dền Dền DT 741, Thị trấn Tân Phú, Huyện Đồng Phú, Tỉnh Bình Phước	
Mục đích sử dụng đất	Đất ở, Cây lâu năm	
DIỆN TÍCH ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	THỜI HẠN SỬ DỤNG
1. Đất được công nhận	220.5	
1.1 Đất phù hợp quy hoạch	187.8	
Đất ở	50.0	Lâu dài
Cây lâu năm	137.8	30/3/2050
1.2 Đất vi phạm quy hoạch được công nhận 32.7		
Cây lâu năm	32.7	30/3/2050
Chiều rộng mặt tiền (m)	5.01	
Chiều dài (m)	44.14	
Hình dáng	Tương đối vuông vức	
Hướng	Đông	

3. Thông tin giao dịch thị trường

3.1 TÀI SẢN SO SÁNH 1

B. Thông tin thửa đất (tiếp theo)

Tình trạng pháp lý	Sổ hồng
Mặt tiền tiếp giáp	1 Hẻm
Khoảng cách ra đường chính (m)	5300
Kết nối giao thông	Đường thông

ĐƯỜNG TRƯỚC TÀI SẢN

Kết cấu	Đất
Độ rộng (m)	4
Đoạn nhỏ nhất (m)	4
Quy hoạch dự kiến (m)	19
Độ rộng vỉa hè (m)	0
Yếu tố khác (Bất lợi, có lợi)	Không có

C. Công trình xây dựng

Đất trống	
-----------	--

D. Về giao dịch

Tình trạng	Đang rao bán
Thời điểm	12 /2023
Người liên hệ	Anh Khoa
Số điện thoại	0961868759
Giá rao bán	310,000,000 đ
Giá thương lượng	290,000,000 đ
Giá trị quyền sử dụng đất	290,000,000 đ

3. Thông tin giao dịch thị trường

3.1 TÀI SẢN SO SÁNH 1

E. Các thông số UBND

Vị trí theo UBND	VT1
ĐƠN GIÁ ĐẤT THEO UBND	
Đất ở	250,000 đ/m ²
Cây lâu năm	110,000 đ/m ²
Hạn mức chuyển đổi sang đất ở	300 m ²
Hệ số K chuyển đổi	1.1 lần

F. Quy định tính đất vi phạm quy hoạch được công nhận theo Citics

Đất ở	50.0% Thị trường
Cây lâu năm	100.0% UBND
Tỷ trọng đất VPQH/Tổng diện tích đất	15%
Tỷ trọng đất ở/Tổng diện tích đất	23%

G. Chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất

Chi phí chuyển từ Đất ở	-7,000,000 đ
-------------------------	--------------

H. Đơn giá đất phù hợp quy hoạch theo thị trường

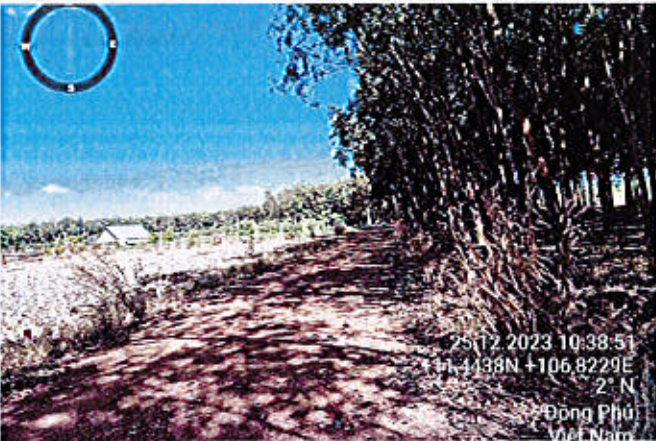
Đơn giá Cây lâu năm phù hợp quy hoạch theo thị trường	1,487,769 đ/m ²
---	----------------------------

3. Thông tin giao dịch thị trường

3.2 TÀI SẢN SO SÁNH 2

A. Hình ảnh

ĐƯỜNG TRƯỚC TÀI SẢN



TỔNG THỂ TÀI SẢN



B. Thông tin thửa đất

Toạ độ	11.442910947420101, 106.82155084350082	
Vị trí	Thửa đất số 447, tờ bản đồ số 32 DT 741, Thị trấn Tân Phú, Huyện Đồng Phú, Tỉnh Bình Phước	
Mục đích sử dụng đất	Đất ở , Cây lâu năm	
DIỆN TÍCH ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	THỜI HẠN SỬ DỤNG
1. Đất được công nhận	221.8	
1.1 Đất phù hợp quy hoạch	183.5	
Đất ở	50.0	Lâu dài
Cây lâu năm	133.5	30/3/2050
1.2 Đất vi phạm quy hoạch được công nhận	38.3	
Cây lâu năm	38.3	30/3/2050
Chiều rộng mặt tiền (m)	5.58	
Chiều dài (m)	44.73	
Hình dáng	Tương đối vuông vức	
Hướng	Nam	

3. Thông tin giao dịch thị trường

3.2 TÀI SẢN SO SÁNH 2

B. Thông tin thửa đất (tiếp theo)

Tình trạng pháp lý	Sổ hồng
Mặt tiền tiếp giáp	1 Hẻm
Khoảng cách ra đường chính (m)	5400
Kết nối giao thông	Đường thông

ĐƯỜNG TRƯỚC TÀI SẢN

Kết cấu	Đất
Độ rộng (m)	4
Đoạn nhỏ nhất (m)	4
Quy hoạch dự kiến (m)	19
Độ rộng vỉa hè (m)	0
Yếu tố khác (Bất lợi, có lợi)	Không có

C. Công trình xây dựng

Đất trống

D. Về giao dịch

Tình trạng	Đang rao bán
Thời điểm	12 /2023
Người liên hệ	Anh Quyền
Số điện thoại	0978679616
Giá rao bán	330,000,000 đ
Giá thương lượng	310,000,000 đ
Giá trị quyền sử dụng đất	310,000,000 đ

3. Thông tin giao dịch thị trường

3.2 TÀI SẢN SO SÁNH 2

E. Các thông số UBND

Vị trí theo UBND	VT1
ĐƠN GIÁ ĐẤT THEO UBND	
Đất ở	250,000 đ/m ²
Cây lâu năm	110,000 đ/m ²
Hạn mức chuyển đổi sang đất ở	300 m ²
Hệ số K chuyển đổi	1.1 lần

F. Quy định tính đất vi phạm quy hoạch được công nhận theo Citics

Đất ở	50.0% Thị trường
Cây lâu năm	100.0% UBND
Tỷ trọng đất VPQH/Tổng diện tích đất	17%
Tỷ trọng đất ở/Tổng diện tích đất	23%

G. Chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất

Chi phí chuyển từ Đất ở	-7,000,000 đ
-------------------------	--------------

H. Đơn giá đất phù hợp quy hoạch theo thị trường

Đơn giá Cây lâu năm phù hợp quy hoạch theo thị trường	1,628,267 đ/m ²
---	----------------------------

3. Thông tin giao dịch thị trường

3.3 TÀI SẢN SO SÁNH 3

A. Hình ảnh

ĐƯỜNG TRƯỚC TÀI SẢN



TỔNG THỂ TÀI SẢN



B. Thông tin thửa đất

Toạ độ	11.4437064015993, 106.822813095855	
Vị trí	Thửa đất số 414, tờ bản đồ số 32, ấp Dên Dên DT 741, Thị trấn Tân Phú, Huyện Đồng Phú, Tỉnh Bình Phước	
Mục đích sử dụng đất	Đất ở , Cây lâu năm	
DIỆN TÍCH ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	THỜI HẠN SỬ DỤNG
1. Đất được công nhận	223.9	
1.1 Đất phù hợp quy hoạch	191.2	
Đất ở	50.0	Lâu dài
Cây lâu năm	141.2	30/3/2050
1.2 Đất vi phạm quy hoạch được công nhận 32.7		
Cây lâu năm	32.7	30/3/2050
Chiều rộng mặt tiền (m)	5	
Chiều dài (m)	44.5	
Hình dáng	Tương đối vuông vức	
Hướng	Đông	

3. Thông tin giao dịch thị trường

3.3 TÀI SẢN SO SÁNH 3

B. Thông tin thửa đất (tiếp theo)

Tình trạng pháp lý	Sổ hồng
Mặt tiền tiếp giáp	1 Hẻm
Khoảng cách ra đường chính (m)	5400
Kết nối giao thông	Đường thông

ĐƯỜNG TRƯỚC TÀI SẢN

Kết cấu	Đất
Độ rộng (m)	4
Đoạn nhỏ nhất (m)	4
Quy hoạch dự kiến (m)	19
Độ rộng vỉa hè (m)	0
Yếu tố khác (Bất lợi, có lợi)	Không có

C. Công trình xây dựng

Đất trống

D. Về giao dịch

Tình trạng	Đang rao bán
Thời điểm	12 /2023
Người liên hệ	Anh Phú Đạt
Số điện thoại	0906984448
Giá rao bán	350,000,000 đ
Giá thương lượng	320,000,000 đ
Giá trị quyền sử dụng đất	320,000,000 đ

3. Thông tin giao dịch thị trường

3.3 TÀI SẢN SO SÁNH 3

E. Các thông số UBND

Vị trí theo UBND	VT1
ĐƠN GIÁ ĐẤT THEO UBND	
Đất ở	250,000 đ/m ²
Cây lâu năm	110,000 đ/m ²
Hạn mức chuyển đổi sang đất ở	300 m ²
Hệ số K chuyển đổi	1.1 lần

F. Quy định tính đất vi phạm quy hoạch được công nhận theo Citics

Đất ở	50.0% Thị trường
Cây lâu năm	100.0% UBND
Tỷ trọng đất VPQH/Tổng diện tích đất	15%
Tỷ trọng đất ở/Tổng diện tích đất	22%

G. Chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất

Chi phí chuyển từ Đất ở	-7,000,000 đ
-------------------------	--------------

H. Đơn giá đất phù hợp quy hoạch theo thị trường

Đơn giá Cây lâu năm phù hợp quy hoạch theo thị trường	1,618,217 đ/m ²
---	----------------------------

4. Ước tính tài sản thẩm định

4.1 Điều chỉnh đơn giá quyền sử dụng đất

STT	NỘI DUNG	TÀI SẢN THẨM ĐỊNH	TÀI SẢN SO SÁNH 1	TÀI SẢN SO SÁNH 2	TÀI SẢN SO SÁNH 3
A Điều chỉnh tỷ lệ					
1	Vị trí đường	ĐT 741	ĐT 741	ĐT 741	ĐT 741
	Tỷ lệ điều chỉnh		0.0%	0.0%	0.0%
2	Mặt tiền tiếp giáp	1 Hẻm	1 Hẻm	1 Hẻm	1 Hẻm
	Tỷ lệ điều chỉnh		0.0%	0.0%	0.0%
3	Độ rộng đường (m)	3.5	4.0	4.0	4.0
	Tỷ lệ điều chỉnh		0.0%	0.0%	0.0%
4	Kết cấu đường	Đá	Đất	Đất	Đất
	Tỷ lệ điều chỉnh		3.0%	3.0%	3.0%
5	Kết nối giao thông	Đường cụt	Đường thông	Đường thông	Đường thông
	Tỷ lệ điều chỉnh		-3.0%	-3.0%	-3.0%
6	Khoảng cách ra đường chính (m)	5400	5300	5400	5400
	Tỷ lệ điều chỉnh		0.0%	0.0%	0.0%
7	Diện tích công nhận (m ²)	198.8	220.5	221.8	223.9
	Tỷ lệ điều chỉnh		0.0%	0.0%	0.0%
8	Thời hạn sử dụng đất	06/10/2050	30/3/2050	30/3/2050	30/3/2050
	Tỷ lệ điều chỉnh		0.0%	0.0%	0.0%
9	Chiều dài (m)	40.4	44.14	44.73	44.5
	Tỷ lệ điều chỉnh		0.0%	0.0%	0.0%
10	Chiều rộng mặt tiền (m)	5	5.01	5.58	5
	Tỷ lệ điều chỉnh		0.0%	0.0%	0.0%
11	Hình dáng	Tương đối vuông vức	Tương đối vuông vức	Tương đối vuông vức	Tương đối vuông vức
	Tỷ lệ điều chỉnh		0.0%	0.0%	0.0%
12	Hướng chính	Tây Nam	Đông	Nam	Đông
	Tỷ lệ điều chỉnh		0.0%	0.0%	0.0%
13	Tình trạng pháp lý	Sổ hồng	Sổ hồng	Sổ hồng	Sổ hồng
	Tỷ lệ điều chỉnh		0.0%	0.0%	0.0%

4. Ước tính tài sản thẩm định

4.1 Điều chỉnh đơn giá quyền sử dụng đất (tiếp theo)

STT	NỘI DUNG	TÀI SẢN THẨM ĐỊNH	TÀI SẢN SO SÁNH 1	TÀI SẢN SO SÁNH 2	TÀI SẢN SO SÁNH 3
A Điều chỉnh tỷ lệ					
	Yếu tố kinh doanh	Không kinh doanh được	Không kinh doanh được	Không kinh doanh được	Không kinh doanh được
14	Tỷ lệ điều chỉnh		0.0%	0.0%	0.0%
	Diện tích đất VPQH/Tổng diện tích đất (m ²)	35.7/198.8	32.7/220.5	38.3/221.8	32.7/223.9
16	Tỷ lệ điều chỉnh		0.0%	0.0%	0.0%
B	Đơn giá chỉ dẫn (đ/m ²)		1,487,769	1,628,267	1,618,217
C	Đơn giá đất thẩm định (đ/m ²)	1,578,084			
D	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn		-5.7%	3.2%	2.5%
E	Số lần điều chỉnh		2	2	2
	Tổng tỷ lệ điều chỉnh thuần (%)		0.0	0.0	0.0
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần (đ)		0	0	0
	Tổng tỷ lệ điều chỉnh gộp (%)		6.0	6.0	6.0

4. Ước tính tài sản thẩm định

4.2 Giá trị quyền sử dụng đất

Nhận xét và phân tích

Qua phân tích và thực hiện điều chỉnh, chất lượng thông tin về các tài sản so sánh là tương đương nhau; mức giá chỉ dẫn, tổng giá trị điều chỉnh gộp, tổng số lần điều chỉnh, biên độ điều chỉnh của các bất động sản chênh lệch không đáng kể và mức độ chênh lệch giữa mức giá điều chỉnh so với đơn giá thẩm định không quá 15%, CITICS đề xuất sử dụng bình quân đơn giá đất sau điều chỉnh của 03 tài sản so sánh để làm đơn giá chỉ dẫn cho tài sản thẩm định.

Đơn giá đất phù hợp quy hoạch theo thị trường của tài sản thẩm định là: **1,578,084 đ/m²**

ĐƠN GIÁ ĐẤT CÁC LOẠI	PHÙ HỢP QUY HOẠCH	VI PHẠM QUY HOẠCH
Đất ở	1,718,084 đ/m ²	859,042 đ/m ²
Cây lâu năm	1,578,084 đ/m ²	110,000 đ/m ²

Giá trị quyền sử dụng đất được công nhận

QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT	DIỆN TÍCH (M ²)	ĐƠN GIÁ (Đ/M ²)	GIÁ TRỊ (Đ)
Đất ở phù hợp quy hoạch	50.0	1,718,084	85,904,200
Cây lâu năm phù hợp quy hoạch	113.1	1,578,084	178,481,300
Cây lâu năm vi phạm quy hoạch	35.7	110,000	3,927,000
Tổng giá trị			268,312,500

5. Kết quả thẩm định giá

Trên cơ sở phân tích những yếu tố có ảnh hưởng và theo dõi sự biến động của thị trường bất động sản tại khu vực thẩm định giá, CITICS kết luận giá trị tài sản thẩm định với những đặc điểm mô tả tại thời điểm thẩm định như sau:

HẠNG MỤC	DIỆN TÍCH (m ²)	GIÁ TRỊ (đ)
I. QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT		268,312,500
Đất ở	50	85,904,200
Phù hợp quy hoạch	50	85,904,200
Cây lâu năm	148.8	182,408,300
Phù hợp quy hoạch	113.1	178,481,300
Vi phạm quy hoạch	35.7	3,927,000
TỔNG GIÁ TRỊ (BAO GỒM CÁC GIÁ TRỊ THAM KHẢO NẾU CÓ)		268,312,500
Tổng giá trị tài sản thẩm định làm tròn		268,000,000

Bằng chữ

Hai trăm sáu mươi tám triệu đồng chẵn

Những điều khoản loại trừ và hạn chế

- Kết quả thẩm định giá chỉ phản ánh giá trị thị trường của tài sản tại thời điểm thẩm định giá trong trường hợp không có sự thay đổi về chính sách, pháp luật, và các yếu tố gây ảnh hưởng đến thị trường bất động sản.
- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng đúng mục đích yêu cầu của khách hàng và trong thời hạn 06 (sáu) tháng kể từ ngày phát hành chứng thư.
- Kết quả thẩm định giá không có giá trị thay thế pháp lý tài sản.
- Chứng thư Thẩm định giá này do Thẩm định viên lập và không thể tách rời với báo cáo thẩm định giá số TD42036-1/CITICS-BC
- Chứng thư báo cáo Thẩm định giá được phát hành 04 (bốn) bản, cung cấp cho khách hàng 02 (hai) bản và Citics lưu trữ 02 (hai) bản.

THẨM ĐỊNH VIÊN

MAI TRẦN DUY
SỐ THẺ: XIII17.1690



TRẦN THANH NAM
SỐ THẺ: VII10.396

6.1 Giới hạn kết quả thẩm định giá

Đính kèm theo Báo cáo Chứng thư Thẩm định giá số TD42036-1/CITICS-BC

Khi sử dụng Báo cáo Chứng thư thẩm định, quý khách hàng vui lòng lưu ý các vấn đề sau:

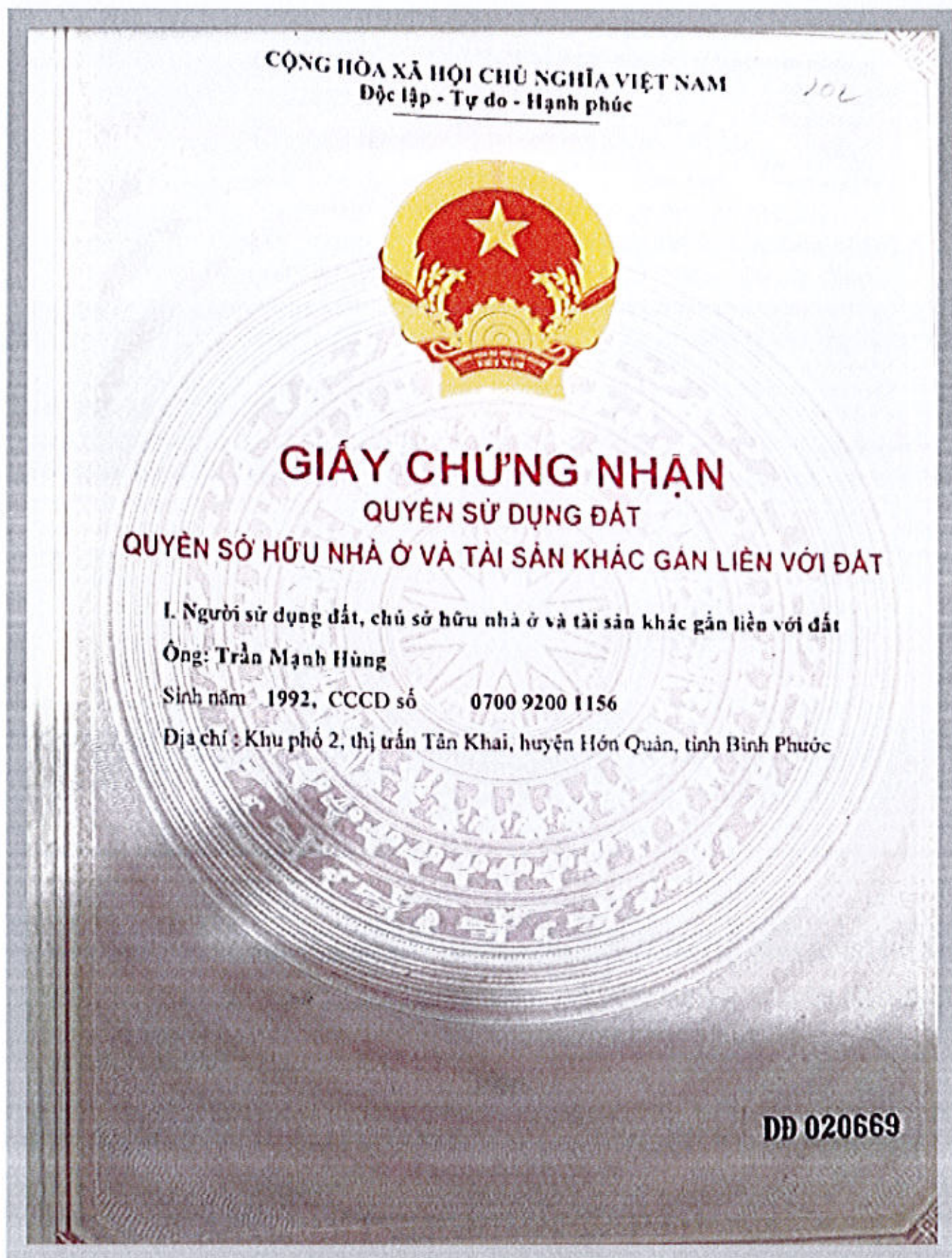
1. Kết quả thẩm định giá chỉ có hiệu lực khi và chỉ khi các bên tham gia tuân thủ và hoàn thành các điều khoản trong hợp đồng thẩm định giá số TD42036/CITICS-HĐTĐ quy định. Trong trường hợp khách hàng không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ trong Hợp đồng nêu trên trong thời hạn quy định thì CITICS mặc nhiên coi là hợp đồng vô hiệu và toàn bộ Báo cáo chứng thư thẩm định giá nếu CITICS thoả thuận giao trước cho khách hàng sẽ không có giá trị pháp lý.
2. Kết quả thẩm định giá trên chỉ có giá trị khi khách hàng đã hoàn tất các thủ tục pháp lý, 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.
3. Khách hàng là chủ tài sản hoặc bên thứ ba yêu cầu thẩm 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 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 CITICS khi khảo sát vị trí và hiện trạng thực tế tài sản.
4. CITICS 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. CITICS giả định rằng tất cả giấy tờ pháp lý đã 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 kì bên nào.
5. CITICS không có điều kiện kiểm tra thực tế cấu trúc & hiện trạng của các bộ phận khuất/ngầm của phần công trình xây dựng, tài sản gắn liền với đất. CITICS không chịu trách nhiệm nếu có phát sinh các hư hỏng, phá bỏ, thay đổi kết cấu hiện trạng của công trình xây dựng hay thay đổi chủ sở hữu trong quá trình sử dụng sau thời điểm thẩm định giá.
6. Mọi hình thức sao chép kết quả thẩm định đều không có giá trị. Trong mọi trường hợp CITICS không chịu trách nhiệm trước khiếu nại của bên thứ ba không phải là khách hàng yêu cầu thẩm định.

6. Phụ lục

6.2 Căn cứ pháp lý để thẩm định giá

STT	SỐ, NGÀY BAN HÀNH	NỘI DUNG VĂN BẢN	
1	Luật giá	Số 11/2012/QH13 do Quốc Hội ban hành ngày 20/6/2012	Quy định về giá
2	Nghị định	Số 177/2013/NĐ-CP do Chính phủ ban hành ngày 14/11/2013.	Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật giá.
3	Luật đất đai	Số 45/2013/QH13 do Quốc Hội ban hành ngày 29/11/2013	Quy định về quản lý sử dụng đất đai
4	Nghị định	Số 89/2013/NĐ-CP do Chính phủ ban hành ngày 06/8/2013	Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật giá về thẩm định giá.
5	Thông tư	Số 38/2014/TT-BTC do Bộ Tài Chính ban hành ngày 8/3/2014	Hướng dẫn 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.
6	Thông tư	Số 158/2014/TT-BTC do Bộ Tài Chính ban hành ngày 27/10/2014.	Ban hành tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 01, 02, 03 và 04
7	Thông tư	Số 28/2015/TT-BTC do Bộ Tài Chính ban hành ngày 06/3/2015.	Ban hành tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 05, 06 và 07
8	Thông tư	Số 126/2015/TT-BTC do Bộ Tài Chính ban hành ngày 20/8/2015.	Ban hành tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 08, 09 và 10
9	Thông tư	Số 145/2016/TT-BTC do Bộ Tài Chính ban hành ngày 06/10/2016.	Ban hành tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 11
10	Thông tư	Số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài Chính ban hành ngày 25/4/2013	Hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.
11	Thông tư liên tịch	Số 13/LB-TT BTC-XD-VGCP, do Bộ Tài Chính ban hành ngày 18/8/1994	Phương pháp xác định giá trị còn lại.
12	Công văn	Số 1326/BXD-QLN, do Bộ xây dựng ban hành ngày 08/8/2011	Hướng dẫn kiểm kê, đánh giá lại tài sản cố định là nhà, vật kiến trúc
13	Quyết định	Quyết định số 05/2018/QĐ-UBND của UBND Tỉnh Bình Phước ban hành ngày 01/12/2018	Quyết định đơn giá bồi thường, hỗ trợ, về nhà, vật kiến trúc, cây trồng, khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Bình Phước
14	Quyết định	Quyết định số 40/2019/QĐ-UBND của UBND Tỉnh Bình Phước ban hành 27/12/2019	Quyết định ban hành quy định hạn mức đất ở khi nhà nước giao đất, công nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Bình Phước
15	Quyết định	Quyết định số 18/2020/QĐ-UBND của UBND Tỉnh Bình Phước ban hành ngày 12/08/2020	Quyết định ban hành quy định Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Phước, giai đoạn từ năm 2020 đến năm 2024
16		Hồ sơ tài liệu về tài sản thẩm định do khách hàng cung cấp	
17		Căn cứ cơ sở dữ liệu của Công ty Cổ phần CITICS	

6.3 Pháp lý tài sản thẩm định



6.3 Pháp lý tài sản thẩm định

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

1. Thừa đất:

- a) Thừa số: 202, Tờ bản đồ số: 32,
 b) Địa chỉ: Ấp Dền Dền, thị trấn Tân Phú, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước,
 c) Diện tích: 198,8 m²,
 (Bằng chữ: Một trăm chín mươi tám phẩy tám mét vuông),
 d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng,
 đ) Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị 50 m², Đất trồng cây lâu năm 148,8 m²,
 e) Thời hạn sử dụng: Đất ở: Lâu dài, Đất trồng cây lâu năm đến ngày 6/10/2050,
 g) Nguồn gốc sử dụng:

Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất 50 m²

Nhận chuyển nhượng đất được công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất 148,8 m².

*2. Nhà ở: -/-

3. Công trình xây dựng khác: -/-

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

5. Cây lâu năm: -/-

6. Ghi chú:

- Thừa 202 được tách ra từ thừa 88, GCN QSDĐ số: 10248, ngày 18/12/2019.
- Có 35,7 m² nằm trong HL BVDB

Bình Phước, ngày 25 tháng 01 năm 2022

SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH BÌNH PHƯỚC

TUQ. GIÁM ĐỐC SỞ

GIÁM ĐỐC VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI TỈNH BÌNH PHƯỚC

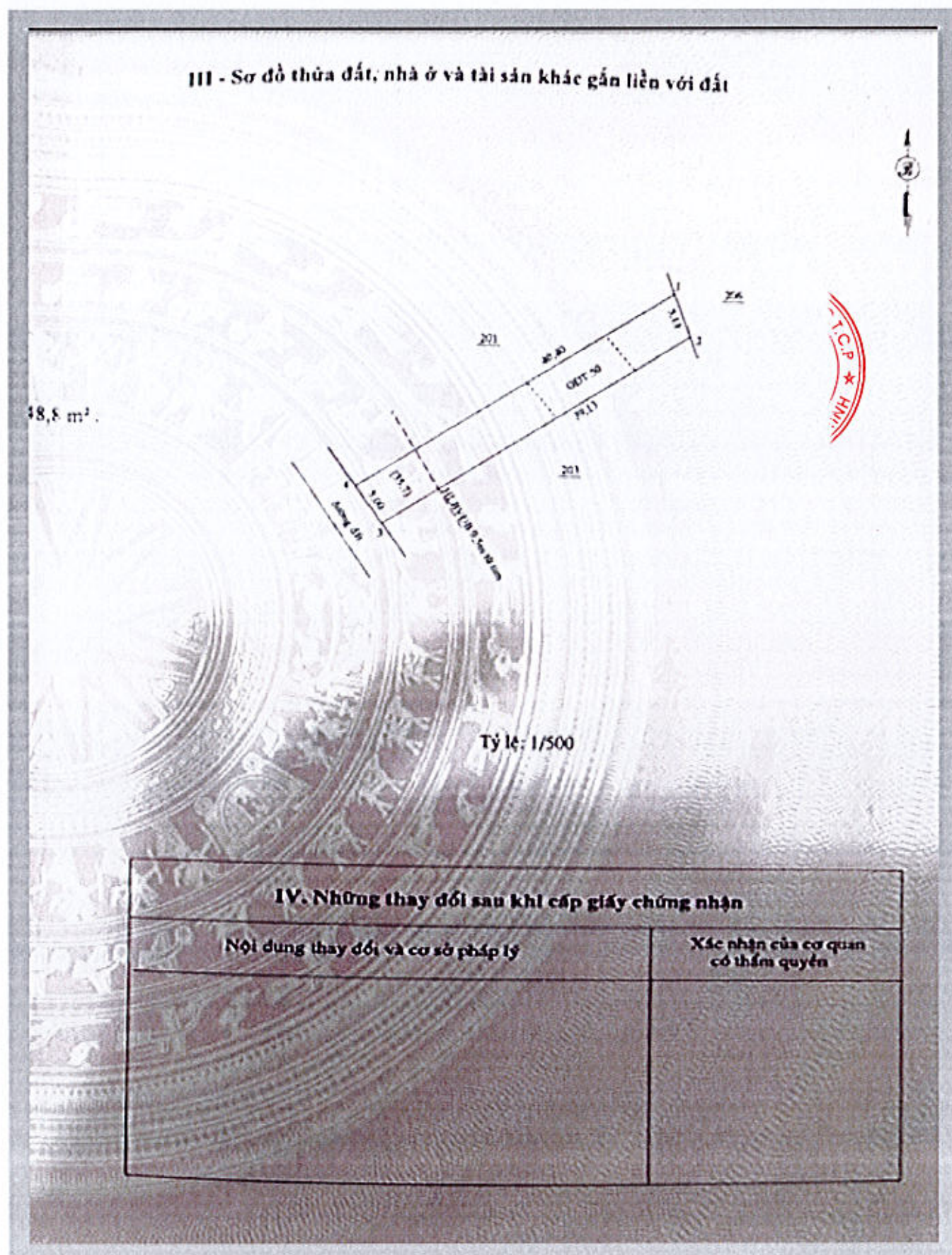


Số vào sổ cấp GCN: (45) 26435/2022

Nguyễn Thìn Bảy
 Phó

6. Phụ lục

6.3 Pháp lý tài sản thẩm định



6. Phụ lục

6.3 Pháp lý tài sản thẩm định

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Cơ sở 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.  2 5 5 6 3 2 2 0 0 1 1 4	

Được phê ngày 25, tháng 12, năm 2023

BIÊN BẢN KHẢO SÁT HIỆN TRẠNG TÀI SẢN

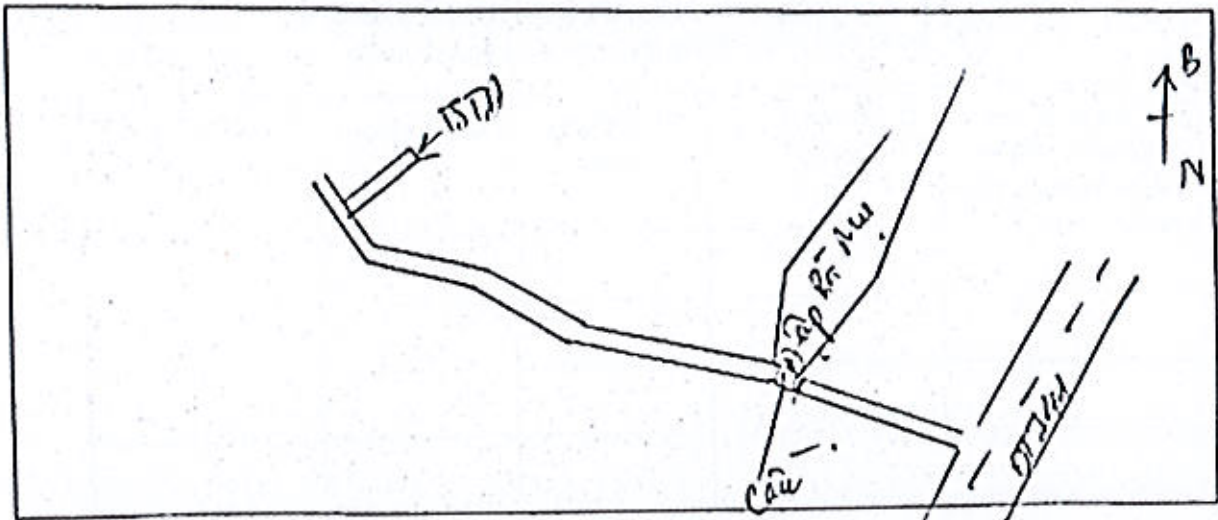
(Đính kèm chứng thư báo cáo thẩm định giá)

Hợp đồng số : TP 42026-1.
Tài sản khảo sát : Tps 202, tờ 52, Ấp ĐL, ĐL, Tr. Phú, Tr. Phú, Bp.
Chủ sở hữu/sử dụng tài sản : Ông Trần Văn Hùng
Ngân hàng/chỉ Nhánh : VTB TTXVN: TT Sản Tị Miền Nam.
Cán bộ tín dụng phụ trách L : Số điện thoại:
Khách hàng yêu cầu định giá : Ngân hàng VTB
Người hướng dẫn khảo sát : Ông Lê Văn Hùng
Mục đích khảo sát : VTB xử lý nợ.
Thành viên khảo sát của Citics : Chức vụ:
Hạng MS Hùng Chức vụ: Chuyên Viên.

A QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT:									
Stt	Tên văn bản	Tờ bản đồ/thửa đất	Diện tích được công nhận (m ²)		Diện tích sử dụng thực tế	Mục đích sử dụng	Thời hạn sử dụng		
			PHQH	Không PHQH					
1	GCNQSDĐ QSHN& TSKGLVD	202/32	153,1	35,7	198,8	Đ ² 50	Gian dối		
	2					CLN	06/10/		
	3					148,8	8050		
- Nguồn gốc sử dụng đất: <u>Nguồn GCN</u> - Ghi chú khác: ☐ Thực tế khảo sát phù hợp hồ sơ pháp lý ☐ Thực tế khảo sát không phù hợp hồ sơ pháp lý: (cụ thể)									
2 Hướng (nhìn từ trong ra):									
Hạng mục		Phía Trước		Phía Sau		Bên Trái		Bên Phải	
Tiếp giáp		116m, 89'		70±		70±		70±	
Kích thước thửa đất		5		51,3		39,13		40,40	
Hình dạng thửa đất: ☐ Vuông vức ☐ Không vuông vức ☐ Nở hậu ☐ Tóp hậu									
☐ Độc thủ ☐ Khác									
B TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT									
Loại công trình trên đất:		☐ Nhà phố ☒ Đất trống ☐ Căn hộ ☐ Biệt thự ☐ Nhà Xưởng ☐ Khác							
Số công trình trên đất:									

3	Công trình trên đất chính					
a	Số tầng:			Năm xây dựng:		
b	Diện tích XD công nhận:m ² Diện tích sàn XD công nhận:m ²			Diện tích XD thực tế:m ² Diện tích sàn XD thực tế:m ²		
c	Kết cấu:					
	Khung chịu lực	☐ BTCT	☐ Thép	☐ Gỗ	☐ Khác	
	Tường/vách	☐ Gạch	☐ Gỗ	☐ Tôn	☐ Khác	
	Mái	☐ BTCT	☐ Ngói	☐ Tôn	☐ Khác	
	Sàn	☐ BTCT	☐ Gạch	☐ Gỗ	☐ Khác	
	Trang thiết bị nội thất	☐ Cao cấp	☐ Trung bình	☐ Kém	☐ Khác	
d	Ngoại quan	☐ Còn mới, kết cấu ổn định ☐ Đã cũ, xuống cấp ☐ Trung bình, kết cấu ổn định ☐ Khác (thối, dột, ồm mốc...):				
4	Công trình trên đất khác:					
5	Hiện trạng sử dụng	Ai đang sử dụng: ☐ Chủ tài sản. ☐ Cho thuê. ☐ Cho mượn. ☒ Để trống ☐ Khác, cụ thể: Sử dụng: ☐ Đúng mục đích. ☐ Khác mục đích, cụ thể:				
C THÔNG TIN KHÁC						
1	☐ Tranh chấp. ☒ Chưa phát hiện tranh chấp. ☐ Kê biên. ☒ Chưa phát hiện kê biên					
2	Các yếu tố khác					
a	Môi trường sống	☒ Yên tĩnh	☐ Ôn ào	☐ Trong lành	☐ Ô nhiễm	☐ Khác
b	An ninh, trật tự	☐ Tốt	☒ Bình thường	☐ Kém	☐ Khác, cụ thể:	
c	Trình độ dân trí	☐ Cao	☒ Bình thường	☐ Kém	☐ Khác, cụ thể:	
d	Kinh doanh	☐ Tốt	☐ Trung bình	☒ Kém	☐ Không	
e	Các yếu tố bất lợi	☐ Dắt giao tặc	☐ Khu tệ nạn	☐ Bãi rác thải	☐ Khác, cụ thể: <i>không</i>	
f	Thông tin khác: ☐ Gắn đinh, chừa ☐ Gắn nghĩa trang ☐ Gắn trạm điện, cột điện ☐ Đường đâm vào nhà ☐ Khác, cụ thể: <i>không</i>					
g	Thông tin khác:					
D CÁC CAM KẾT						
Đại diện Khách hàng hướng dẫn khảo sát cam kết						
1	- Cung cấp đầy đủ, chính xác các thông tin và hồ sơ pháp lý tài sản định giá. - Hướng dẫn thành viên khảo sát đúng tài sản, đúng hiện trạng tài sản.					
Chủ sở hữu/sử dụng tài sản cam kết:						
2	- Tài sản được yêu cầu định giá thuộc quyền sử dụng/sở hữu hợp pháp của mình. - Cung cấp thông tin, tài liệu chính xác và đầy đủ; tạo điều kiện thuận lợi cho thành viên khảo sát thực hiện khảo sát tài sản (đo kiểm tra, chụp ảnh và phân tích ghi nhận hiện trạng tài sản,...).					

SƠ ĐỒ HÌNH DẠNG VÀ VỊ TRÍ BDS



Chủ sở hữu/Người hướng dẫn

Nguyễn Thành Phúc

Đại diện công ty Cổ phần Citics
Chuyên viên thẩm định Thẩm định viên

Nguyễn Anh Hưng

MAI TRẦN DUY

Mô quan hệ giữa người hướng dẫn và khách hàng/chủ tài
sở: phần việc
Số điện thoại: 0908011176
Số CCCD: _____
Ngày cấp: _____
Họ cấp: Cục trưởng cục cảnh sát quản lý hành chính về
trật tự xã hội

Thành viên tham gia khảo sát khác

PHỤ LỤC THÔNG TIN NGƯỜI SỬ DỤNG TÀI SẢN

(Phụ lục là một phần không tách rời biên bản khảo sát)

Stt	Tên người sử dụng (đang có mặt tại thời điểm khảo sát)	Quan hệ với chủ tài sản	Số CCCD/Hộ chiếu	Số điện thoại	Ký và ghi họ tên
1					
2					
3					
4					
5					
6					

Lý do không thu thập được:

Chủ T vắng mặt.