

Chứng thư thẩm định giá



CÔNG TY CỔ PHẦN CITICS
319/2024/TD60817-1/CITICS/CT

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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 08 tháng 11 năm 2024

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

Căn cứ vào hợp đồng thẩm định giá số 319/2024/TD60817/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 319/2024/TD60817-1/CITICS-BC

Citics cung cấp chứng thư thẩm định giá số 319/2024/TD60817-1/CITICS/CT với các nội dung sau:

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 tại thửa đất số 311, tờ bản đồ số 86, Khu phố An Quới, Phường An Hoà, Thị xã Trảng Bàng, Tỉnh Tây Ninh
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: DC 656728, Sổ vào sổ cấp GCN: CS19637 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 11/6/2021. Cập nhật chuyển nhượng ngày 11/10/2022
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: 319/2024/TD60817-1/CITICS-BC
Thời điểm thẩm định	11/2024
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	Tại thời điểm thẩm định, cở mọc cao um tùm, Citics không quan sát được bên trong, Citics ước tính giá trị TSTD trên cơ sở không có yếu tố bất lợi nào bên trong TS theo yêu cầu của ĐVKD. Đề nghị các bên lưu ý khi sử dụng chứng thư.



TD60817-1

Citics.vn | 1900 633075

01

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		
Đất ở	90	796,666,590
Phù hợp quy hoạch	90	796,666,590
TỔNG GIÁ TRỊ (BAO GỒM CÁC GIÁ TRỊ THAM KHẢO NẾU CÓ)		796,666,590
Tổng giá trị tài sản thẩm định làm tròn		797,000,000

Bằng chữ Bảy trăm chín mươi bảy 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 319/2024/TD60817-1/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: V110.396



TD60817-1

Citics.vn | 1900 633075

SGO24-1893

02



Citics.vn
Real estate make simple

Báo cáo kết quả Thẩm Định Giá

Số 319/2024/TD60817-1/CITICS-BC kèm theo chứng thư thẩm định giá số 319/2024/TD60817-1/CITICS/CT.

Ngày lập 08 tháng 11 năm 2024



1. Thông tin chung



CÔNG TY CỔ PHẦN CITICS

Đơn vị thực hiện	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	319/2024/TD60817/CITICS-HĐTĐ	
Tài sản thẩm định	Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 311, tờ bản đồ số 86, Khu phố An Quới, Phường An Hoà, Thị xã Trảng Bàng, Tỉnh Tây Ninh	
Thời điểm thẩm định	11/2024	
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	Tại thời điểm thẩm định, cỏ mọc cao um tùm, Citics không quan sát được bên trong, Citics ước tính giá trị TSTD trên cơ sở không có yếu tố bất lợi nào bên trong TS theo yêu cầu của ĐVKD. Đề nghị các bên lưu ý khi sử dụng chứng thư.	



TD60817-1

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: DC 656728, Số vào sổ cấp GCN: CS19637 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 11/6/2021. Cập nhật chuyển nhượng ngày 11/10/2022
Chủ tài sản	Ông Nguyễn Văn Trường và Bà Nguyễn Thị Nga
Quan hệ giữa chủ sở hữu và khách hàng	Khách hàng là bên cho vay
Địa chỉ tài sản	Thửa đất số 311, Tờ bản đồ số 86 ĐT825, Phường An Hòa, Thị xã Trảng Bàng, Tỉnh Tây Ninh
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	TỌA ĐỘ GOOGLE
	311	86	11.0151944, 106.3213889
II. THÔNG TIN CHI TIẾT THỬA ĐẤT			
Mục đích sử dụng đất	Đất ở		
DIỆN TÍCH ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	THỜI HẠN SỬ DỤNG	
1. Đất được công nhận	90		
Đất ở			
Phù hợp quy hoạch	90.0	Lâu dài	



2. Thông tin tài sản thẩm định giá

2.3 Hiện trạng thửa đất

Chiều rộng mặt tiền (m)	5	
Chiều dài (m)	18.1	
Hình dáng	Tương đối vuông vức	
Hướng	Đông Bắc	
Mặt tiền tiếp giáp	1 Hẻm	
Khoảng cách ra đường chính (m)	500	
Đường trước tài sản	Kết cấu	Nhựa
	Độ rộng (m)	12
	Đoạn nhỏ nhất (m)	7
	Độ rộng vỉa hè (m)	5
Kết nối giao thông	Đường thông	
HIỆN TRẠNG TIẾP GIÁP	HƯỚNG	TIẾP GIÁP VỚI
	Tây Bắc	Thửa đất khác
	Tây Nam	Thửa đất khác
	Đông Bắc	Đường nhựa
	Đông Nam	Thửa đất khác
Yếu tố kinh doanh	Trung bình	
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	
Ghi chú khác	- TSTD thuộc VT2 tiếp giáp đường nhựa có độ rộng đoạn nhỏ nhất khoảng #7m, cách đường DT825 khoảng 500m - Theo TTQH tỉnh Tây Ninh tài sản thuộc QH đất ở	

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 DT825

Vị trí theo UBND VT2

ĐƠN GIÁ ĐẤT THEO UBND

Đất ở 1,115,520 đ/m²

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

Đất ở 50.0% Thị trường.

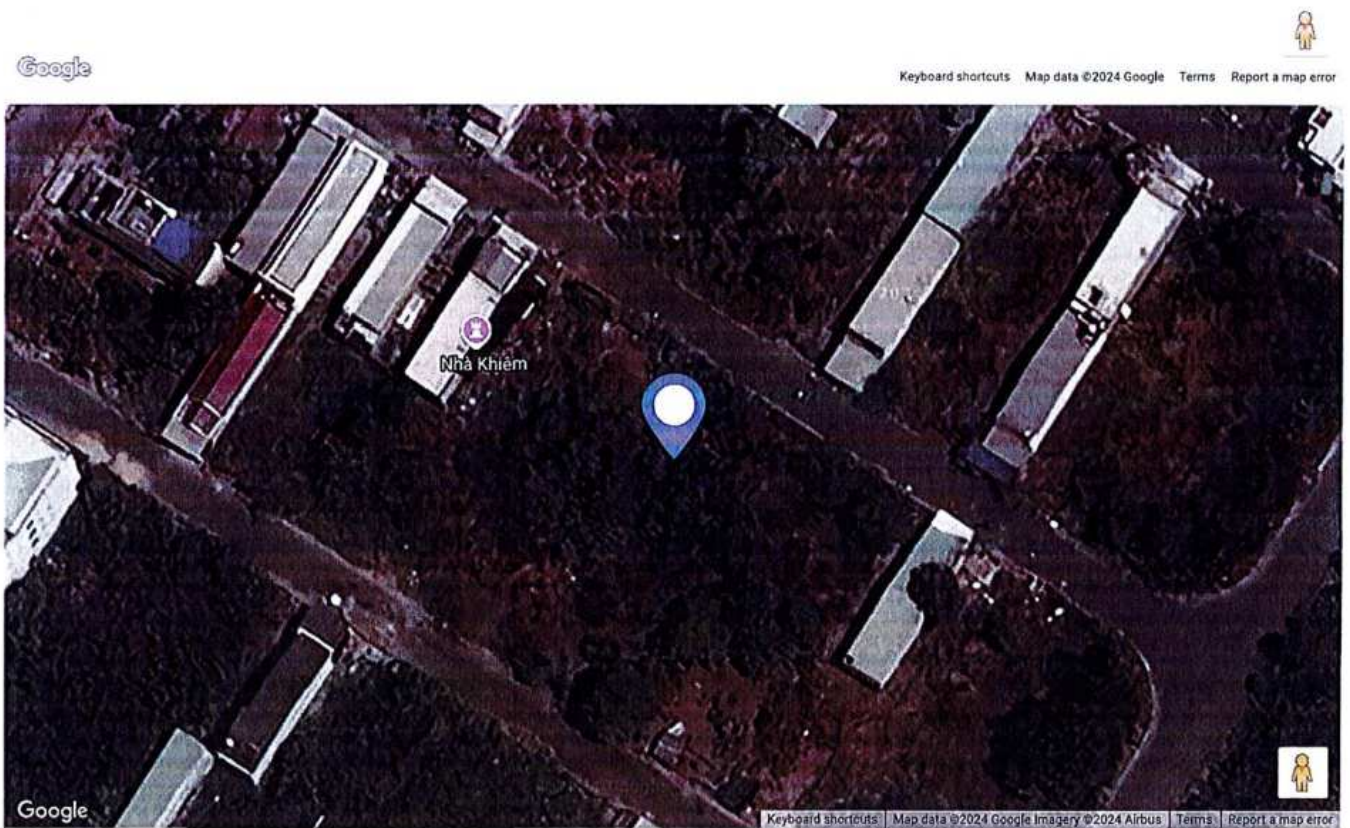
Tỷ trọng đất VPQH/Tổng diện tích đất 0%

Tỷ trọng đất ở/Tổng diện tích đất 100%



2. Thông tin tài sản thẩm định giá

2.7 Hình ảnh vị trí



Tọa độ Google Maps

11.0151944, 106.3213889



TD60817-1

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



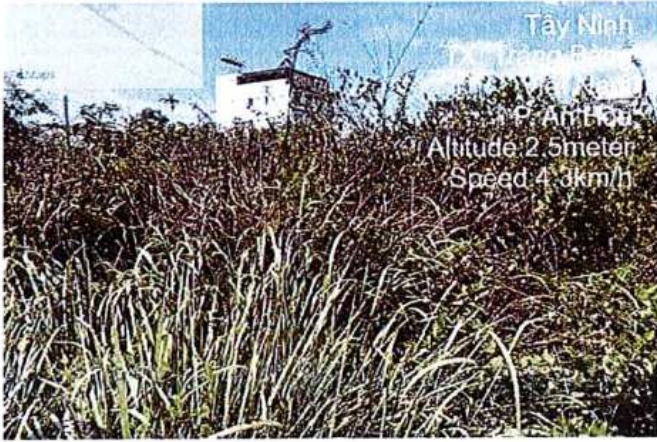
BÊN TRONG TÀI SẢN



2. Thông tin tài sản thẩm định giá

2.8 Hình ảnh thực tế (tiếp theo)

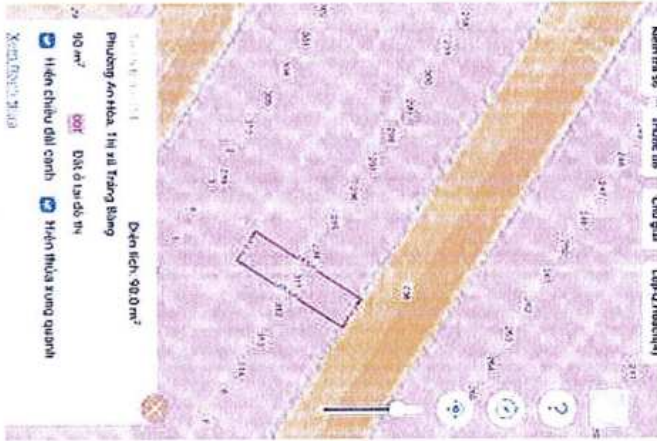
BÊN TRONG TÀI SẢN



BÊN TRONG TÀI SẢN



THÔNG TIN QUY HOẠCH



ĐƯỜNG VÀO TÀI SẢN



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 132, Tờ bản đồ số 85 ĐT825, Phường An Hòa, Thị xã Trảng Bàng, Tỉnh Tây Ninh

Tài sản so sánh 2

Thửa đất số 171, Tờ bản đồ số 81 ĐT825, Phường An Hòa, Thị xã Trảng Bàng, Tỉnh Tây Ninh

Tài sản so sánh 3

Thửa đất số 311, Tờ bản đồ số 85 ĐT825, Phường An Hòa, Thị xã Trảng Bàng, Tỉnh Tây Ninh



TD60817-1

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	11.0166111, 106.3204722	
Vị trí	Thửa đất số 132, Tờ bản đồ số 85 DT825, Phường An Hòa, Thị xã Trảng Bàng, Tỉnh Tây Ninh	
Mục đích sử dụng đất	Đất ở	
DIỆN TÍCH ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	THỜI HẠN SỬ DỤNG
1. Đất được công nhận	90	
1.1 Đất phù hợp quy hoạch	90.0	
Đất ở	90.0	Lâu dài
Chiều rộng mặt tiền (m)	5	
Chiều dài (m)	18	
Hình dáng	Tương đối vuông vức	
Hướng	Tây Nam	



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)	300
Kết nối giao thông	Đường thông

ĐƯỜNG TRƯỚC TÀI SẢN

Kết cấu	Nhựa
Độ rộng (m)	12
Đoạn nhỏ nhất (m)	7
Quy hoạch dự kiến (m)	0
Độ rộng vỉa hè (m)	5
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	09 /2024
Người liên hệ	Anh Trí
Số điện thoại	0937944457
Giá rao bán	950,000,000 đ
Giá thương lượng	810,000,000 đ
Giá trị quyền sử dụng đất	810,000,000 đ



3. Thông tin giao dịch thị trường

3.1 TÀI SẢN SO SÁNH 1

E. Các thông số UBND

Vị trí theo UBND	VT2
ĐƠN GIÁ ĐẤT THEO UBND	
Đất ở	1,593,600 đ/m ²
Hạn mức chuyển đổi sang đất ở	200 m ²
Hệ số K chuyển đổi	1.2 lần

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

Đất ở	50.0% Thị trường
Tỷ trọng đất VPQH/Tổng diện tích đất	0%
Tỷ trọng đất ở/Tổng diện tích đất	100%

G. Chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất

Tài sản không áp dụng phương pháp chuyển đổi

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

Đơn giá Đất ở phù hợp quy hoạch theo thị trường 9,000,000 đ/m²



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	11.0183056, 106.3194167	
Vị trí	Thửa đất số 171, Tờ bản đồ số 81 ĐT825, Phường An Hòa, Thị xã Trảng Bàng, Tỉnh Tây Ninh	
Mục đích sử dụng đất	Đất ở	
DIỆN TÍCH ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	THỜI HẠN SỬ DỤNG
1. Đất được công nhận	90	
1.1 Đất phù hợp quy hoạch	90.0	
Đất ở	90.0	Lâu dài
Chiều rộng mặt tiền (m)	5	
Chiều dài (m)	18	
Hình dáng	Tương đối vuông vức	
Hướng	Đông Nam	



TD60817-1

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)	150
Kết nối giao thông	Đường thông

DƯỜNG TRƯỚC TÀI SẢN

Kết cấu	Nhựa
Độ rộng (m)	12
Đoạn nhỏ nhất (m)	7
Quy hoạch dự kiến (m)	0
Độ rộng vỉa hè (m)	5
Yếu tố khác (Bất lợi, có lợi)	Không có

C. Công trình xây dựng

Đất trống

D. Về giao dịch

Tình trạng	Đã bán
Thời điểm	09 /2024
Người liên hệ	Anh Nhân
Số điện thoại	0777892268
Giá rao bán	760,000,000 đ
Giá thương lượng	760,000,000 đ
Giá trị quyền sử dụng đất	760,000,000 đ



3. Thông tin giao dịch thị trường

3.2 TÀI SẢN SO SÁNH 2

E. Các thông số UBND

Vị trí theo UBND	VT2
ĐƠN GIÁ ĐẤT THEO UBND	
Đất ở	1,487,360 đ/m ²
Hạn mức chuyển đổi sang đất ở	200 m ²
Hệ số K chuyển đổi	1.2 lần

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

Đất ở	50.0% Thị trường
Tỷ trọng đất VPQH/Tổng diện tích đất	0%
Tỷ trọng đất ở/Tổng diện tích đất	100%

G. Chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất

Tài sản không áp dụng phương pháp chuyển đổi

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

Đơn giá Đất ở phù hợp quy hoạch theo thị trường 8,444,444 đ/m²

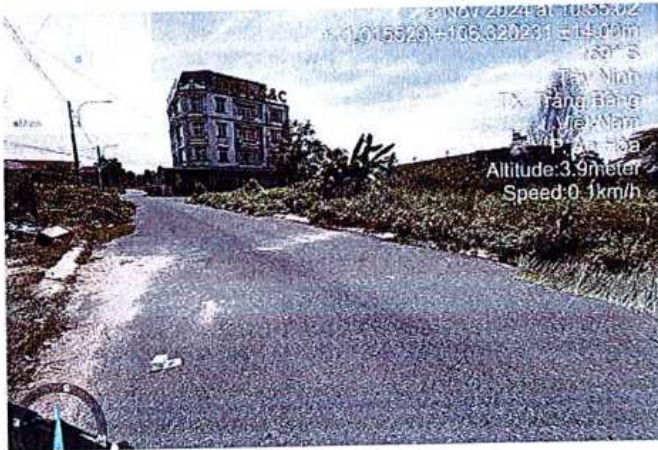


3. Thông tin giao dịch thị trường

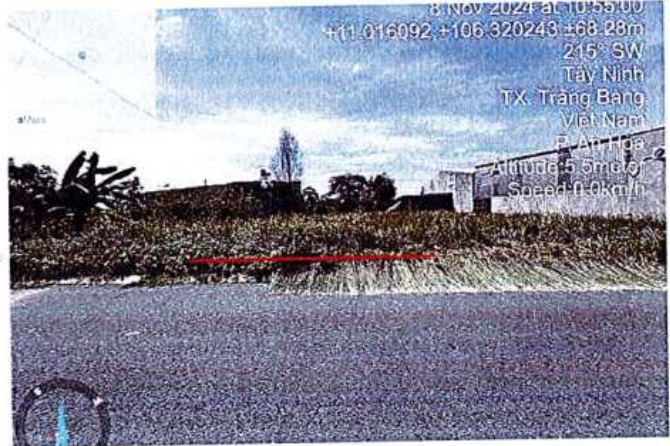
3.3 TÀI SẢN SO SÁNH 3

A. Hình ảnh

ĐƯỜNG TRƯỚC TÀI SẢN



TỔNG THỂ TÀI SẢN



B. Thông tin thửa đất

Toạ độ	11.0154167, 106.3202222	
Vị trí	Thửa đất số 311, Tờ bản đồ số 85 ĐT825, Phường An Hòa, Thị xã Trảng Bàng, Tỉnh Tây Ninh	
Mục đích sử dụng đất	Đất ở	
DIỆN TÍCH ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	THỜI HẠN SỬ DỤNG
1. Đất được công nhận	90	
1.1 Đất phù hợp quy hoạch	90.0	
Đất ở	90.0	Lâu dài
Chiều rộng mặt tiền (m)	5	
Chiều dài (m)	18	
Hình dáng	Tương đối vuông vức	
Hướng	Đông Bắc	



TD60817-1

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)	450
Kết nối giao thông	Đường thông

ĐƯỜNG TRƯỚC TÀI SẢN

Kết cấu	Nhựa
Độ rộng (m)	12
Đoạn nhỏ nhất (m)	7
Quy hoạch dự kiến (m)	0
Độ rộng vỉa hè (m)	5
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	11/2024
Người liên hệ	Anh Sơn
Số điện thoại	0899355779
Giá rao bán	890,000,000 đ
Giá thương lượng	820,000,000 đ
Giá trị quyền sử dụng đất	820,000,000 đ



3. Thông tin giao dịch thị trường

3.3 TÀI SẢN SO SÁNH 3

E. Các thông số UBND

Vị trí theo UBND VT2

ĐƠN GIÁ ĐẤT THEO UBND

Đất ở 1,115,520 đ/m²

Hạn mức chuyển đổi sang đất ở 200 m²

Hệ số K chuyển đổi 1.2 lần

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

Đất ở 50.0% Thị trường

Tỷ trọng đất VPQH/Tổng diện tích đất 0%

Tỷ trọng đất ở/Tổng diện tích đất 100%

G. Chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất

Tài sản không áp dụng phương pháp chuyển đổi

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

Đơn giá Đất ở phù hợp quy hoạch theo thị trường 9,111,111 đ/m²



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	ĐT825	ĐT825	ĐT825	ĐT825
	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)	7.0	7.0	7.0	7.0
	Tỷ lệ điều chỉnh		0.0%	0.0%	0.0%
4	Kết cấu đường	Nhựa	Nhựa	Nhựa	Nhựa
	Tỷ lệ điều chỉnh		0.0%	0.0%	0.0%
5	Kết nối giao thông	Đường thông	Đường thông	Đường thông	Đường thông
	Tỷ lệ điều chỉnh		0.0%	0.0%	0.0%
6	Khoảng cách ra đường chính (m)	500	300	150	450
	Tỷ lệ điều chỉnh		0.0%	0.0%	0.0%
7	Diện tích công nhận (m ²)	90.0	90.0	90.0	90.0
	Tỷ lệ điều chỉnh		0.0%	0.0%	0.0%
8	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
	Tỷ lệ điều chỉnh		0.0%	0.0%	0.0%
9	Chiều dài (m)	18.1	18	18	18
	Tỷ lệ điều chỉnh		0.0%	0.0%	0.0%
10	Chiều rộng mặt tiền (m)	5	5	5	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	Đông Bắc	Tây Nam	Đông Nam	Đông Bắc
	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	Trung bình	Trung bình	Trung bình	Trung bình
14	Tỷ lệ điều chỉnh		0.0%	0.0%	0.0%
	Diện tích đất VPQH/Tổng diện tích đất (m ²)	0.0/90.0	0.0/90.0	0.0/90.0	0.0/90.0
15	Tỷ lệ điều chỉnh		0.0%	0.0%	0.0%
B	Đơn giá chỉ dẫn (đ/m ²)		9,000,000	8,444,444	9,111,111
C	Đơn giá đất thẩm định (đ/m ²)	8,851,851			
D	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn		1.7%	-4.6%	2.9%
E	Số lần điều chỉnh		0	0	0
	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 (%)		0.0	0.0	0.0



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: **8,851,851 đ/m²**

ĐƠN GIÁ ĐẤT CÁC LOẠI	PHÙ HỢP QUY HOẠCH	VI PHẠM QUY HOẠCH
Đất ở	8,851,851 đ/m ²	4,425,926 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	90.0	8,851,851	796,666,590
Tổng giá trị			796,666,590



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		796,666,590
Đất ở	90	796,666,590
Phù hợp quy hoạch	90	796,666,590
TỔNG GIÁ TRỊ (BAO GỒM CÁC GIÁ TRỊ THAM KHẢO NẾU CÓ)		796,666,590
Tổng giá trị tài sản thẩm định làm tròn		797,000,000

Bằng chữ Bảy trăm chín mươi bảy 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 319/2024/TD60817-1/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



TD60817-1

Citics.vn | 1900 633075

SGO24-1893

6.1 Giới hạn kết quả thẩm định giá

Đính kèm theo Báo cáo Chứng thư Thẩm định giá số 319/2024/TD60817-1/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 319/2024/TD60817/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 CVTD/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 kỳ 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.



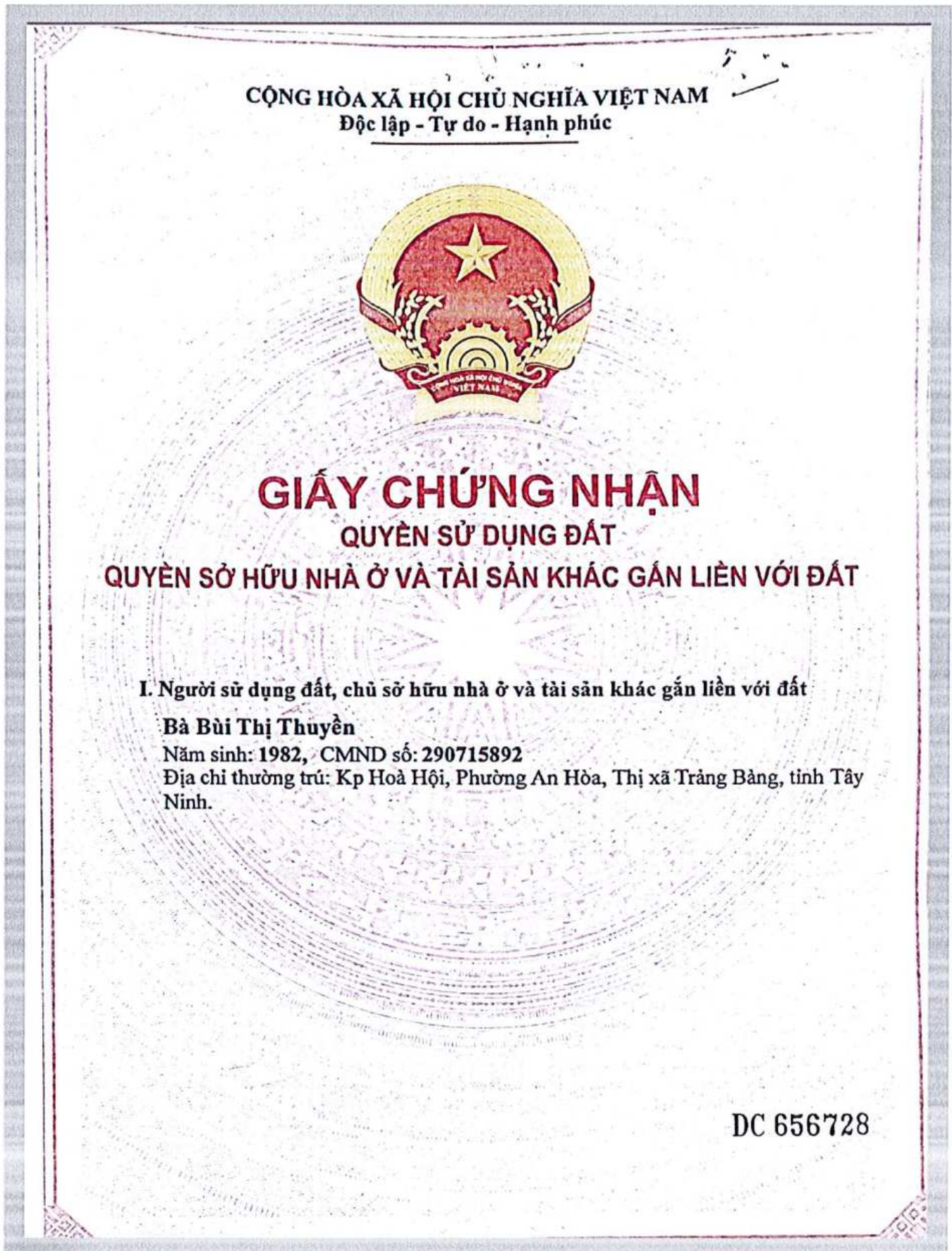
6. Phụ lục

6.2 Căn cứ pháp lý để thẩm định giá

STT	SỐ, NGÀY BAN HÀNH	NỘI DUNG VĂN BẢN	
1	Luật Giá	Số 16/2023/QH15 do Quốc Hội ban hành ngày 19/6/2023	Quy định về giá
2	Nghị định	Số: 85/2024/NĐ-CP do Chính phủ ban hành ngày 10/7/2024	Quy định chi tiết một số điều của Luật giá.
3	Luật Đất đai	Số 31/2024/QH15 do Quốc Hội ban hành ngày 16/01/2024	Quy định về quản lý sử dụng đất đai
4	Nghị định	Số 78/2024/NĐ-CP do Chính phủ ban hành ngày 01/7/2024	Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật giá về thẩm định giá.
5	Thông tư	Số 38/2024/TT-BTC do Bộ Tài Chính ban hành ngày 16/5/2024	Quy định về đánh giá hoạt động doanh nghiệp thẩm định giá; trích lập dự phòng rủi ro nghề nghiệp, chế độ báo cáo về hoạt động thẩm định giá của doanh nghiệp thẩm định giá và chi phí phục vụ cho việc thẩm định giá của hội đồng thẩm định giá.
6	Thông tư	Số 30/2024/TT-BTC do Bộ Tài Chính ban hành ngày 16/05/2024	Ban hành các chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về quy tắc đạo đức nghề nghiệp thẩm định giá, phạm vi công việc thẩm định giá, cơ sở giá trị thẩm định giá, hồ sơ thẩm định giá
7	Thông tư	Số 31/2024/TT-BTC do Bộ Tài Chính ban hành ngày 16/05/2024	Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thu thập và phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá
8	Thông tư	Số 32/2024/TT-BTC do Bộ Tài Chính ban hành ngày 16/05/2024	Ban hành các chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ thị trường, cách tiếp cận từ chi phí, cách tiếp cận từ thu nhập
9	Thông tư	Số 36/2024/TT-BTC do Bộ Tài Chính ban hành ngày 16/05/2024	Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá doanh nghiệp
10	Thông tư	Số 37/2024/TT-BTC do Bộ Tài Chính ban hành ngày 16/05/2024	Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá tài sản vô hình
11	Thông tư	Số 42/2024/TT-BTC do Bộ Tài Chính ban hành ngày 20/06/2024	Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá bất động sản
12	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
13	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
14	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
15	Quyết định	Số 816/QĐ-BXD, do Bộ xây dựng ban hành ngày 22/8/2024	Công bố Suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2023
16	Quyết định	Quyết định số 10/2023/QĐ-UBND của UBND tỉnh Tây Ninh ban hành ngày 26/04/2023	Quy định về điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Tây Ninh
17	Quyết định	Quyết định số 35/2020/QĐ-UBND của UBND tỉnh Tây Ninh ban hành ngày 01/09/2020	Ban hành Bảng giá đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Tây Ninh giai đoạn 2020-2024
19	Quyết định	Quyết định số 43/2020/QĐ-UBND của UBND tỉnh Tây Ninh ban hành ngày 26/10/2020	Ban hành quy định về hạn mức giao đất, hạn mức công nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Tây Ninh
20	Quyết định	Quyết định số 49/2020/QĐ-UBND của UBND tỉnh Tây Ninh ban hành ngày 09/11/2020	Sửa đổi, bổ sung Bảng đơn giá nhà, công trình xây dựng, vật kiến trúc trên địa bàn tỉnh Tây Ninh ban hành kèm theo Quyết định số 58/2019/QĐ-UBND ngày 26/12/2019 của UBND tỉnh Tây Ninh
21	Quyết định	Quyết định số 01/2023/QĐ-UBND của UBND tỉnh Tây Ninh ban hành ngày 10/01/2023	Quy định hệ số điều chỉnh giá đất để tính giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Tây Ninh năm 2023
22			Hồ sơ tài liệu về tài sản thẩm định do khách hàng cung cấp
23			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 đất số: 311, tờ bản đồ số: 86
 - b) Địa chỉ: khu phố An Quới, Phường An Hòa, Thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh
 - c) Diện tích: 90m², (bằng chữ: Chín mươi mét vuông)
 - d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng
 - e) Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị
 - f) Thời hạn sử dụng: Lâu dài
 - g) Nguồn gốc sử dụng: Được tặng cho đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
2. Nhà ở: -/-
3. Công trình xây dựng khác: -/-
4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-
5. Cây lâu năm: -/-
6. Ghi chú: Không.

Tây Ninh, ngày ..11. tháng ..6. năm 2021
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH TÂY NINH
KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



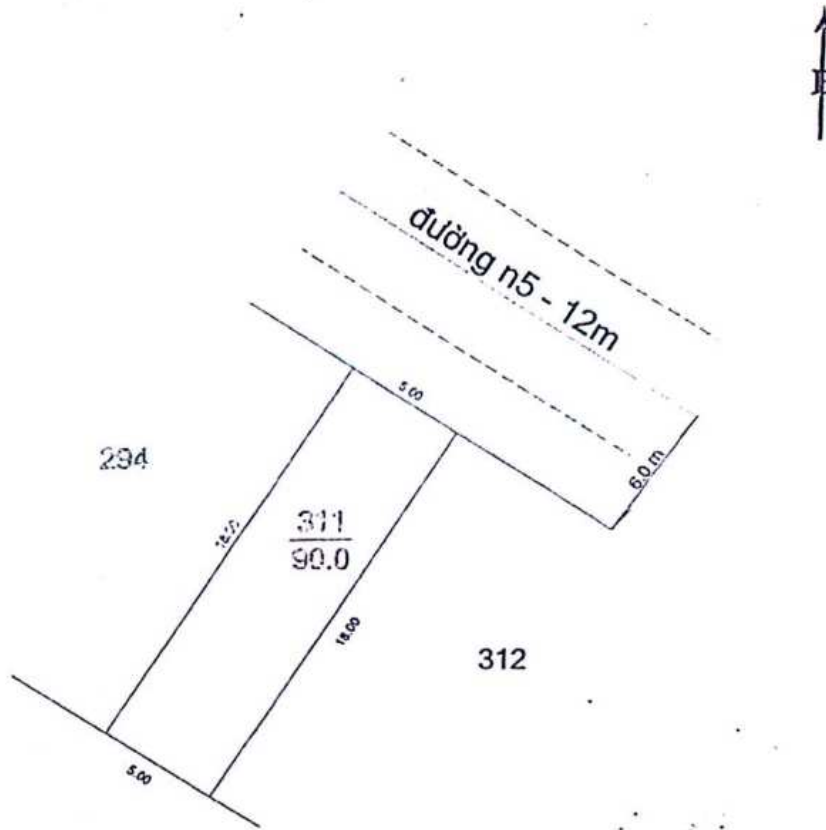
Trần Minh Sơn

Số vào sổ cấp GCN: CS19637^{uy}




6.3 Pháp lý tài sản thẩm định

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




IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
<p>- Chuyển nhượng QSDĐ cho bà Hoàng Thị Mai Phương, SN 1952, CCCD: 034182013866, địa chỉ: 141/2 khu phố 5, phường Thới An Quận 12, TP HCM. Theo hồ sơ số 784/PN</p>	<p>30/5/2022</p>  <p>Đinh Thị Hồng Nhung</p>




6. Phụ lục

6.3 Pháp lý tài sản thẩm định

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
<p>Chuyển nhượng BĐS cho ông: Nguyễn Văn Trường, SN: 1978, CCCD: 0260 7800 4611 và bà: Nguyễn Thị Nga, SN: 1978, CCCD: 0261 7800 21110. Địa chỉ: phúc lập Trang, Tâm phúc, Vĩnh Tường, Vĩnh phúc. Theo sis 12 18' 0987/ P.N</p>	<p>PHÓ GIÁM ĐỐC 11/10/2022</p>  <p>Điền Lê Hồng Nhung</p>

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 7 3 5 2 1 0 1 5 2 1 5





No 19 Ven Ha Trung Tam Street, An Khanh Ward, Thu Duc City

... ngày ... tháng ... năm

BIÊN BẢN KHẢO SÁT HIỆN TRẠNG TÀI SẢN

(Đính kèm chứng thư bảo đảm thẩm định giá)

Hợp đồng số: 10/60317
 Tài sản khảo sát: Giếng nước 20m x 20m x 20m, Phường Thủ Đức, Quận Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh
 Chủ sở hữu/sử dụng tài sản: Nguyễn Văn Trường
 Ngân hàng/chi nhánh: VIB 77 XLN
 Cán bộ tín dụng phụ trách: Nguyễn Văn Trường
 Khách hàng yêu cầu định giá: Nguyễn Văn Trường
 Người hướng dẫn khảo sát: Trần Lê Ngọc Nhân
 Mục đích khảo sát: Liên hệ để xử lý nợ
 Thành viên khảo sát của Citics: Lê Công Nhân Chức vụ: Chuyên viên - Nhân Sự
 Chức vụ:

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 QSHNĐ & TSKGLVD	26/34	90 m ²		90 m ²	CĐT	15 năm
2							
3							

- Nguồn gốc sử dụng đất: Thực tế khảo sát phù hợp hồ sơ pháp lý Thực tế khảo sát không phù hợp hồ sơ pháp lý (cụ thể):
 - Ghi chú khác:

2 Hướng (nhìn từ trong ra): Đông Bắc

Hạng mục	Phía Trước	Phía Sau	Bên Trái	Bên Phải
Tiếp giáp	Đường			
Kích thước thửa đất	5m	5m	10m	10m

Hình dạng thửa đất: Vuông vức Không vuông vức Nô hõu Táp hậu
 Đặc thù Khác: Đường Luồng nước

B TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

1 Loại công trình trên đất:	<input type="checkbox"/> Nhà phố <input type="checkbox"/> Đất trống <input type="checkbox"/> Căn hộ <input type="checkbox"/> Biệt thự <input type="checkbox"/> Nhà xưởng <input type="checkbox"/> Khác
2 Số công trình trên đất:	

Biên bản khảo sát hiện trạng tài sản thẩm định

3	Công trình trên đất chính	Nhằm xây dựng			
a	Số tầng	Diện tích XD thực tế	m ²		
b	Diện tích XD công nhận	Diện tích sàn XD thực tế	m ²		
c	Kết cấu	<input type="checkbox"/> BTCT	<input type="checkbox"/> Thép	<input type="checkbox"/> Gỗ	<input type="checkbox"/> Khác
	Khung chịu lực	<input type="checkbox"/> Gạch	<input type="checkbox"/> Gỗ	<input type="checkbox"/> Tôn	<input type="checkbox"/> Khác
	Tường/vách	<input type="checkbox"/> BTCT	<input type="checkbox"/> Ngói	<input type="checkbox"/> Tôn	<input type="checkbox"/> Khác
	Mái	<input type="checkbox"/> BTCT	<input type="checkbox"/> Gạch	<input type="checkbox"/> Gỗ	<input type="checkbox"/> Khác
	Sàn	<input type="checkbox"/> BTCT	<input type="checkbox"/> Gạch	<input type="checkbox"/> Gỗ	<input type="checkbox"/> Khác
	Trang thiết bị nội thất	<input type="checkbox"/> Cao cấp	<input type="checkbox"/> Trung bình	<input type="checkbox"/> Kém	<input type="checkbox"/> Khác
d	Ngoại quan	<input type="checkbox"/> Còn mới, kết cấu ổn định <input type="checkbox"/> Đã cũ, xuống cấp <input type="checkbox"/> Trung bình, kết cấu ổn định <input type="checkbox"/> Khác (thấm, dột, ố mốc...):			
4	Công trình trên đất khác:				
5	Hiện trạng sử dụng	Ai đang sử dụng: <input type="checkbox"/> Chủ tài sản. <input type="checkbox"/> Cho thuê. <input type="checkbox"/> Cho mượn. <input type="checkbox"/> Để trống <input type="checkbox"/> Khác, cụ thể: Sử dụng: <input type="checkbox"/> Đúng mục đích <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> Yên tĩnh	<input type="checkbox"/> Ổn ào	<input type="checkbox"/> Trong lành	<input type="checkbox"/> Ô nhiễm	<input type="checkbox"/> Khác
b	An ninh, trật tự	<input type="checkbox"/> Tốt	<input checked="" type="checkbox"/> Bình thường	<input type="checkbox"/> Kém	<input type="checkbox"/> Khác, cụ thể:	
c	Trình độ dân trí	<input type="checkbox"/> Cao	<input checked="" type="checkbox"/> Bình thường	<input type="checkbox"/> Kém	<input type="checkbox"/> Khác, cụ thể:	
d	Kinh doanh	<input type="checkbox"/> Tốt	<input checked="" type="checkbox"/> Trung bình	<input type="checkbox"/> Kém	<input type="checkbox"/> Không	
e	Các yếu tố bất lợi	<input type="checkbox"/> Đất gia tộc	<input type="checkbox"/> Khu tệ nạn	<input type="checkbox"/> Bãi rác thải	<input type="checkbox"/> Khác, cụ thể:	

f Thông tin khác: Gắn đình, chùa Gắn nghĩa trang Gắn trạm điện, cột điện
 Đường dõm vào nhà Khác, cụ thể:

g Thông tin khác:

D CÁC CAM KẾT

1 Đại diện Khách hàng hướng dẫn khảo sát cam kết

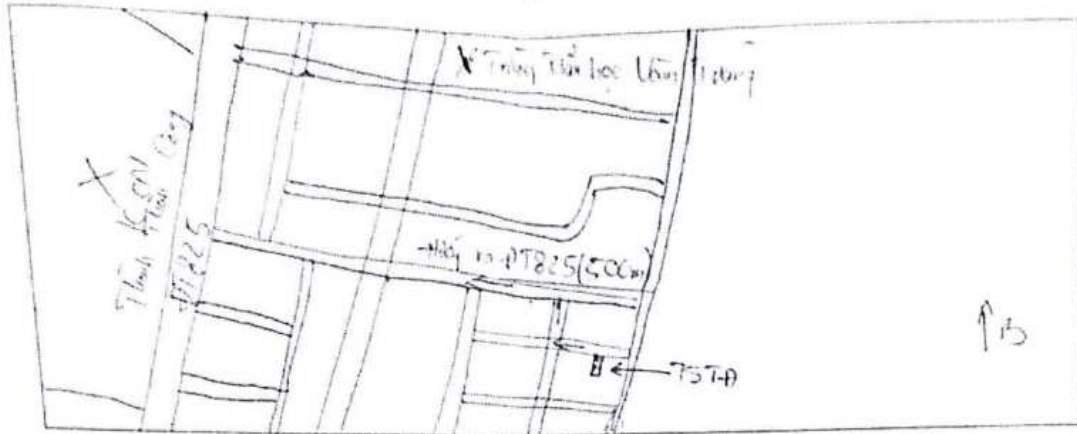
- Cung cấp đầy đủ, chính xác các thông tin và hồ sơ pháp lý tài sản định giá.
- Hướng dẫn thành viên khảo sát đúng tài sản, đúng hiện trạng tài sản.

2 Chủ sở hữu/sử dụng tài sản cam kết:

- 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...).

Biên bản khảo sát hiện trạng tài sản thẩm định

SƠ ĐỒ HÌNH DẠNG VÀ VỊ TRÍ BĐS



Chủ sở hữu/Người hướng dẫn

Đại diện công ty Cổ phần Citics
Chuyên viên thẩm định

Trần Lê Trọng Nhân

Le Quy Đức

Mối quan hệ giữa người hướng dẫn và khách hàng/chủ tài sản: QLTS

Số điện thoại: 0909 919 070

Số CCCD: 02009400329

Ngày cấp: 23/11/2021

Nơi 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:

Đã kiểm tra
