

THÔNG BÁO KẾT QUẢ TƯ VẤN GIÁ TÀI SẢN

Kính gửi: - Ông (Bà) Chủ Ngọc Anh

Địa chỉ: Phố Tân Tiến, Thị trấn Thanh Sơn, Huyện Thanh Sơn,
Tỉnh Phú Thọ.

- Ngân hàng TMCP Bắc Á – Chi nhánh Vĩnh Phúc

Địa chỉ: Số 14-16 Tôn Đức Thắng – P. Khai Quang – TP. Vĩnh
Yên – T. Vĩnh Phúc

Thực hiện định Giấy đề nghị tư vấn tài sản tiếp nhận ngày 02/01/2025 của Ông (Bà) Chủ Ngọc Anh; Công ty Quản lý nợ và Khai thác tài sản - Ngân hàng TMCP Bắc Á (BAC A AMC) trân trọng thông báo Quý khách hàng và Ngân hàng thương mại cổ phần Bắc Á – Chi nhánh Vĩnh Phúc kết quả định giá tài sản như sau:

A. THÔNG TIN CHUNG VỀ VIỆC TƯ VẤN GIÁ

I. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU TƯ VẤN GIÁ

- Họ tên khách hàng : Chủ Ngọc Anh
- Địa chỉ : Phố Tân Tiến, Thị trấn Thanh Sơn, Huyện Thanh Sơn,
Tỉnh Phú Thọ.

II. TÀI SẢN TƯ VẤN GIÁ

- Tài sản:** Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại: Thửa đất số: 268, tờ bản đồ số: 9, địa chỉ: Phố Phú Gia, Thị trấn Thanh Sơn, Huyện Thanh Sơn, Tỉnh Phú Thọ.
- Hồ sơ pháp lý:**
 - Căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DP 075808. Do chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Thanh Sơn cấp ngày 26 tháng 12 năm 2024. Hiện đang đứng tên ông Chủ Ngọc Anh và bà Kiều Phương Loan. Số vào sổ: CN 2061.
 - Căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DP 142963. Do chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Thanh Sơn cấp ngày 12 tháng 11 năm 2024. Hiện đang đứng tên ông Chủ Ngọc Anh và bà Kiều Phương Loan. Số vào sổ: CN 1359.
 - Căn cứ hồ sơ pháp lý khác kèm theo (nếu có)

- III. **Hiện trạng bất động sản:** (Hiện trạng tài sản chi tiết xem tại các phụ lục đính kèm)
- IV. **MỤC ĐÍCH TƯ VẤN GIÁ:** Làm cơ sở để thế chấp vay vốn tại Ngân hàng TMCP Bắc Á – Chi nhánh Vĩnh Phúc
- V. **CƠ SỞ GIÁ TRỊ:** Giá trị thị trường.
- VI. **THỜI ĐIỂM TƯ VẤN GIÁ:** Tháng 01/2025
- VII. **PHƯƠNG PHÁP TƯ VẤN GIÁ:** Phương pháp so sánh, phương pháp chi phí.

B. KẾT QUẢ TƯ VẤN GIÁ TÀI SẢN

Trên cơ sở các tài liệu do khách hàng cung cấp, qua tham khảo giá các tài sản tương tự trên thị trường, BAC A AMC xác định kết quả tại thời điểm Tháng 01/2025 như sau:

STT	Hạng mục tài sản	ĐVT	Số lượng	Giá thẩm định (VND)
1	Quyền sử dụng đất tại: Thửa đất số: 268, tờ bản đồ số: 9, địa chỉ: Phố Phú Gia, Thị trấn Thanh Sơn, Huyện Thanh Sơn, Tỉnh Phú Thọ.	m ²	2303,3	5.527.920.000
2	Quyền sử dụng đất tại: Thửa đất số: 386, tờ bản đồ số: 9, địa chỉ: Phố Phú Gia, Thị trấn Thanh Sơn, Huyện Thanh Sơn, Tỉnh Phú Thọ.	m ²	253,1	
3	Công trình Xây dựng gắn liền với Đất	m ²	445	1.335.000.000
	Tổng giá trị thẩm định (làm tròn)			6.862.920.000
	Bảng Chữ: Sáu tỷ, tám trăm sáu mươi hai triệu chín trăm hai mươi nghìn đồng.			

Ghi Chú:

- Căn cứ theo giấy chứng nhận tài sản thẩm định tiếp giáp với ngõ đi hướng Đông Nam (rộng 2m), tuy nhiên tại thời điểm thẩm định thửa đất 286, tờ bản đồ số 9 đang sử dụng thửa đất 386, tờ bản đồ số 9 tiếp giáp phía Tây Bắc làm lối đi thông ra mặt đường chính. Do đó, Tại thông báo này, BAC A AMC xác định giá trị tài sản như sau: Thửa đất số 286, tờ bản đồ số 9 theo ngõ 3m; thửa đất 386, tờ bản

đồ số 9 làm lối đi cho thửa đất 286, không định giá. Đề nghị ĐVKD nhận thế chấp và giải chấp đồng thời đối với 02 thửa đất nêu trên.

- Tại thời điểm thẩm định trên đất có 02 CTXD. CTXD 01 là nhà cấp 4 diện tích xây dựng khoảng 255m² CTXD có kết cấu tường gạch, sàn lát gạch men mái ngói. CTXD 02 nhà cấp 4 có diện tích xây dựng khoảng 190m² CTXD có kết cấu tường gạch, sàn lát gạch men mái ngói. Tuy nhiên, công trình chưa được chứng nhận quyền sở hữu trên GCN nên quý chi nhánh đưa ra tỷ lệ vay theo quy định hiện hành của BAC A BANK.

C. CÁC THÔNG TIN KHÁC

Khả năng chuyển nhượng:	<input type="checkbox"/> Cao	<input checked="" type="checkbox"/> Trung Bình	<input type="checkbox"/> Kém
Khả năng sử dụng :	<input checked="" type="checkbox"/> Để ở	<input type="checkbox"/> Để Kinh doanh	<input type="checkbox"/> Khác
Khả năng bị quy hoạch:	Tại thời điểm thẩm định giá, căn cứ các nguồn thông tin thu thập được, chưa phát hiện thửa đất bị QH.		
Khả năng tranh chấp	Tại thời điểm thẩm định giá, tài sản chưa có dấu hiệu tranh chấp.		
Ghi chú khác			

D. ĐIỀU KIỆN, GIỚI HẠN KÈM THEO KẾT QUẢ

1. Các thông tin tài liệu Đơn vị kinh doanh và khách hàng cung cấp cho CVTĐ là đúng và chính xác so với bản gốc cũng như hiện trạng thực tế tài sản.
2. Tài sản được sử dụng đúng mục đích, phù hợp với quy hoạch, không có tranh chấp. Chủ tài sản đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ pháp lý, tài chính đối với Nhà nước và chứng minh được quyền sở hữu hợp pháp đối với tài sản đề nghị thẩm định giá.
3. Những thông tin từ thị trường và các chính sách quản lý của Nhà nước tại thời điểm thẩm định giá có mức độ chính xác và tin cậy cao.
4. CVTĐ không có trách nhiệm kiểm tra những thông tin liên quan đến nội dung của những bản phô tô các văn bản pháp lý và tài liệu liên quan do đơn vị kinh doanh và khách hàng cung cấp.
5. Đơn vị kinh doanh và khách hàng hoàn toàn chịu trách nhiệm về tính chính xác của các thông tin tài liệu liên quan tới tài sản thẩm định giá cung cấp cho CVTĐ.
6. Mức giá nêu trên được tính toán dựa trên các chính sách quản lý của Nhà nước có liên quan tại thời điểm thẩm định giá. Trong trường hợp các chính sách quản

- lý của Nhà nước thay đổi có thể làm cho mức giá thẩm định bị thay đổi
7. Thời hạn sử dụng “Thông báo kết quả định giá tài sản” kể từ ngày phát hành: 180 ngày.
8. Công ty Quản lý nợ và Khai thác tài sản - Ngân hàng TMCP Bắc Á trân trọng thông báo tới để Quý Khách hàng và Ngân hàng thương mại cổ phần Bắc Á – Chi nhánh Vĩnh Phúc có cơ sở thực hiện các giao dịch theo đúng mục đích định giá và quy định của pháp luật hiện hành.

Trân trọng!

BAC A AMC
CV Thẩm định giá

BAC A AMC
Tr.phòng thẩm định giá

Nguyễn Minh Hoàng

Nguyễn Thị Kim Thoa

PHỤ LỤC: HIỆN TRẠNG TÀI SẢN

1. Về đất

1.1: Đặc điểm pháp lý:

- Căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DP 075808. Do chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Thanh Sơn cấp ngày 26 tháng 12 năm 2024. Hiện đang đứng tên ông Chủ Ngọc Anh và bà Kiều Phương Loan. Số vào sổ: CN 2061.
- Căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DP 142963. Do chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Thanh Sơn cấp ngày 12 tháng 11 năm 2024. Hiện đang đứng tên ông Chủ Ngọc Anh và bà Kiều Phương Loan. Số vào sổ: CN 1359.

1.2: Hiện trạng kỹ thuật

a. Đặc điểm chung

-	Vị trí: Thửa đất số: 268, tờ bản đồ số: 9, địa chỉ: Phố Phú Gia, Thị trấn Thanh Sơn, Huyện Thanh Sơn, Tỉnh Phú Thọ.		
-	Ranh Giới:		
	+ Hướng Tây Bắc	:	Tiếp giáp đường 3m (Là thửa đất số: 386; Tờ bản đồ số: 9)
	+ Hướng Đông Nam	:	Tiếp giáp đường 3m
	+ Hướng Tây Nam	:	Tiếp giáp thửa đất khác
	+ Hướng Đông Nam	:	Tiếp giáp thửa đất khác
-	Giao thông	:	Trung bình
-	Hệ thống CSHT (cấp điện, cấp nước, thoát nước, chiếu sáng, TTLL)		CSHT cấp huyện
-	Khả năng kinh doanh	:	Phù hợp để ở
-	Môi trường (an ninh, dân trí)	:	Trung bình

b. Đặc điểm chi tiết

-	Diện tích đất cấp trong GCN quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở (m2)	:	2303,3 m2
-	Diện tích không được cấp GCN quyền sử dụng đất (m2)	:	0 m2
-	Hình thức sử dụng	:	Sử dụng chung
-	Hình dáng thửa đất	:	Đa giác
-	Mặt tiền (m)	:	3 m
-	Chiều sâu trung bình (m)	:	72 m
-	Mục đích sử dụng	:	Đất ODT: 400m2; Đất TCLN: 1903,3m2
-	Thời hạn sử dụng	:	Đất ở: Lâu dài; Đất TCLN: 50 năm kể từ ngày cấp GCN
-	Tọa độ theo googlemap	:	21.226684, 105.189443

2. Đặc điểm kỹ thuật – công trình xây dựng trên đất.

2.1 Đặc điểm pháp lý:

– Tại thời điểm thẩm định trên đất có 02 CTXD. CTXD 01 là nhà cấp 4 diện tích xây dựng khoảng 255m2 CTXD có kết cấu tường gạch, sàn lát gạch men mái ngói. CTXD 02 nhà cấp 4 có diện tích xây dựng khoảng 190m2 CTXD có kết cấu tường gạch, sàn lát gạch men mái ngói. Tuy nhiên, công trình chưa được chứng nhận quyền sở hữu trên GCN nên quý chi nhánh đưa ra tỷ lệ vay theo quy định hiện hành của BAC A BANK.

2.2. Đặc điểm hiện trạng công trình xây dựng

- CTXD 1: Nhà cấp 4
- Tổng Diện Tích Xây Dựng: 255
- Tổng diện tích sử dụng: 225
- Năm: 2022
- Móng: Móng BTCT; chưa xuất hiện thấm nước, dột; sử dụng bình thường.
- Khung Cột: Kết cấu BTCT; chưa xuất hiện thấm nước, nứt, vỡ; sử dụng bình thường.
- Nền: Lát gạch ceramic; chưa xuất hiện bong tróc; sử dụng bình thường.

- Tường: Tường gạch lán sơn, chưa xuất hiện boong tróc, nứt, vỡ.
- Mái: Mái lợp ngói sử dụng bình thường.
- Vệ Sinh: Khép kín, nội thất trung bình.
- Hệ Thống cửa: Cửa gỗ, đang sử dụng bình thường.
- Hệ Thống Điện nước: Sử dụng bình thường.
- CTXD 2: Nhà cấp 4
- Tổng Diện Tích Xây Dựng: 190
- Tổng diện tích sử dụng: 190
- Năm: 2021
- Móng: Móng BTCT; chưa xuất hiện thấm nước, dột; sử dụng bình thường.
- Khung Cột: Kết cấu BTCT; chưa xuất hiện thấm nước, nứt, vỡ; sử dụng bình thường.
- Nền: Lát gạch ceramic; chưa xuất hiện boong tróc; sử dụng bình thường.
- Tường: Tường gạch lán sơn, chưa xuất hiện boong tróc, nứt, vỡ.
- Mái: Mái ngói
- Vệ Sinh: Khép kín, nội thất trung bình.
- Hệ Thống cửa: Cửa gỗ, đang sử dụng bình thường.
- Hệ Thống Điện nước: Sử dụng bình thường.

2.3. Chất lượng còn lại: Căn cứ khảo sát thực tế tại hiện trường, công trình xây dựng có tỷ lệ phần trăm (%) chất lượng còn lại của công trình là: 60 % (Chi tiết xem phụ lục)

3. Kết quả thu được từ khảo sát thực địa

Qua khảo sát thực địa nhóm thẩm định thấy rằng thửa đất có hình dạng, sử dụng đúng mục đích với hồ sơ giấy tờ do Khách hàng cung cấp.

Bất động sản thẩm định giá có một số lợi thế cũng như hạn chế sau:

Lợi thế:

- ✓ BĐS không có ưu điểm gì đáng kể.

Nhược điểm:

- ✓ BĐS có hình thửa đa giác.

I. ẢNH CHỤP HIỆN TRẠNG TÀI SẢN CẦN TƯ VẤN GIÁ*Hình 01: Ảnh ngõ trước mặt TS**Hình 02: Mặt tiền TS**Hình 03: Ảnh chụp tài sản**Hình 04: Ảnh tài sản**Hình 05: Ảnh chụp tài sản**Hình 06: Ảnh chụp tài sản*

**Hình 07: Ảnh chụp tài sản****Hình 08: Ảnh chụp tài sản****II. SƠ ĐỒ HIỆN TRẠNG TÀI SẢN CẦN TƯ VẤN GIÁ****Toạ Độ Google Map: 21.226684, 105.189443**