**BÁO CÁO KẾT QUẢ TƯ VẤN GIÁ TÀI SẢN**

1. **Thông tin cơ bản**
   * + **Khách hàng yêu cầu: Ông (Bà) Chử Ngọc Anh**

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

* + - **Đơn vị cho vay: Ngân hàng TMCP Bắc Á – CN Vĩnh Phúc**

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

1. **Mục đích tư vấn giá:** Làm cơ sở để khách hàng vay vốn tại Ngân hàng TMCP Bắc Á.
2. **Thời điểm tư vấn giá: Tháng 01/2025**
3. **Tài sản tư vấn giá:** Quyền sử dụng đất và quyển 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.
4. **Những căn cứ pháp lý:**
   * + Căn cứ Giấy đề nghị tư vấn tài sản tiếp nhận ngày 02/01/2025 của Ông (Bà) Chử Ngọc Anh
     + 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 Chử 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 Chử Ngọc Anh và bà Kiều Phương Loan. Số vào sổ: CN 1359.
     + Căn cứ hồ sơ pháp lý khác kèm theo (nếu có)
     + Căn cứ vào kết quả khảo sát hiện trạng tài sản ngày 08/01/2025
     + Căn cứ vào kết quả khảo sát thu thập thông tin của BAC AMC
     + Căn cứ vào ngân hàng dữ liệu của BAC AMC
     + Căn cứ vào quy trình thẩm định giá của BAC AMC
     + Căn cứ vào Quy định thẩm định giá tài sản bảo đảm của Ngân hàng TMCP Bắc Á
     + Các căn cứ pháp lý khác:

* Luật Giá số 16/2023/QH15 của Quốc hội ngày 19/6/2023 về giá;
* Nghị định số 78/2024/NĐ-CP ngày 01/7/2024 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật Giá về thẩm định giá;
* Nghị định số 177/2013/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của luật giá;
* Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính về việc 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;
* Thông tư số 31/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính về việc ban hành chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về thu thập và phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá;
* Thông tư số 32/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính về việc 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;
* Thông tư số 36/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính về việc ban hành chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về thẩm định giá doanh nghiệp;
* Thông tư số 37/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính về việc ban hành chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về thẩm định giá tài sản vô hình;
* Thông tư số 42/2024/TT-BTC ngày 20/06/2024 của Bộ Tài chính về việc  ban hành chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về thẩm định giá bất động sản
* Và các văn bản hướng dẫn thi hành khác...

1. **Các nguyên tắc sử dụng:**
   * + Nguyên tắc sử dụng cao nhất và tốt nhất
     + Nguyên tắc cung cầu
     + Nguyên tắc đóng góp
     + Nguyên tắc thay thế
     + Nguyên tắc dự kiến lợi ích kinh tế trong tương lai
2. **Hiện trạng tài sản:***(chi tiết xem phụ lục đính kèm).*
3. **Các phương pháp sử dụng:** Phương pháp so sánh; Phương pháp chi phí.
4. **Các tính toán để đưa ra kết quả định giá.**

**9.1. Phân tích và đánh giá các bất động sản dùng so sánh:** (Xem phụ lục 01)

**9.2 Kết quả cuối cùng:**

* + - Sau khi trình thu thập và đánh giá các thông tin về bất động sản so sánh tại địa điểm tài sản cần thẩm định tọa lạc, chuyên viên thẩm định giá xác định đơn giá đất ở là 2.400.000 đồng/m2
    - Giá trị ước tính quyền sử dụng đất ở là:

2303,3m2 x 2.400.000 đồng/m2 = 5.527.920.000 đồng (Đã làm tròn)

- Giá trị ước tính Công trình xây dựng gắn liền với đất là:

400m2 x 5.000.000 đồng/m2 x 60 % = 1.200.000.000 đồng (Đã làm tròn)

**9.3 Những lập luận về mức giá cuối cùng:**

- Trên cơ sở các tài liệu do khách hàng cung cấp, qua khảo sát thực tế hiện trạng tài sản, tham khảo giá các tài sản tương tự trên thị trường, Chuyên viên thẩm định giá 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. | m2 | 2303,3 | 5.527.920.000 | |
| 2 | Công trình Xây dựng gắn liền với Đất | m2 | 400 | 1.200.000.000 | |
|  | **Tổng giá trị thẩm định (làm tròn)** | | | | **6.727.920.000** |
|  | ***Bằng Chữ: Sáu tỷ, bảy trăm hai mươi bảy 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 tính giá trị. 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 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.*

1. **Những giả thiết và hạn chế trong kết quả:**

- 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.

- 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.

- 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.

- 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.

- 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.

- Mức giá nêu trên được tính toán dựa theo thông tin thị trường tại thời điểm thẩm định giá. Trong trường hợp thị trường đóng băng hoặc biến động có thể làm cho mức giá thẩm định bị thay đổi.

- 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.

1. **Tính thanh khoản:**  Trung bình

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **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 Chử 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 Chử Ngọc Anh và bà Kiều Phương Loan. Số vào sổ: CN 1359.

***1.2: Hiện trạng kỹ thuật***

* + - * 1. ***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 gáp đường 3m ( Là thửa đất số: 386; Tở 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 nình, dân trí) | : | Trung bình |

* + - * 1. ***Đặc điểm chi tiết***

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| - | Diện tích đất cấp trong GCN quyền sử dụng đất và quyền sỡ 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 | : | 3 m |
| - | Chiều sâu trung bình | : | 72 m |
| - | Mục đích sử dụng | : | Đất OĐT: 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 |

1. **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 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: 210
  + Tổng diện tích sử dụng: 210
  + 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 boong tróc; sử dụng bình thường.
  + Tường: Tường gạch lăn 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 lăn 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 %

1. **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.

1. **Thông tin khảo sát thị trường:**

|  |
| --- |
|  |

1. **Bảng tính kết quả thẩm định:**

|  |
| --- |
|  |

1. **Bảng chất lượng công trình xây dựng trên đất.**

|  |
| --- |
|  |

1. **Bảng tính giá trị công trình xây dựng trên đất.**

|  |
| --- |
|  |

1. **Ảnh chụp hiện trạng tài sản 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* |

1. **Sơ đồ vị trí của tài sản tư vấn giá:**

|  |
| --- |
| **Toạ Độ Google Map: 21.226684, 105.189443** |
|  |