



Mã tài sản: 36074.2021

Sóc Trăng, ngày 09 tháng 01 năm 2023

THÔNG BÁO KẾT QUẢ ĐỊNH GIÁ (Nhà đất - Thế chấp)

I. THÔNG TIN CHUNG

1. Địa chỉ tài sản định giá:	36074.2021 - Thửa đất số 542 Tờ bản đồ số 31 Số nhà K78-H02/11A, Lê Thanh Nghị, Phường Hòa Cường Bắc, Quận Hải Châu, Thành Phố Đà Nẵng			
2. Mục đích định giá:	Thế chấp - Định giá lại(Tái cấp / Tăng thêm)			
3. Khách hàng vay:	NGUYEN THI NGAN			
4. Chủ sở hữu:	Nguyễn Thị Ngân - Nguyễn Hữu Cường			
5. Đơn vị đề nghị định giá:	Phòng Giao dịch Hùng Vương	Thời điểm gửi PYC: 03/01/2023 16:29		
6. Thời điểm tiếp nhận hồ sơ:	04/01/2023 14:00			
7. Thời điểm phân công:	03/01/2023 16:56			
8. Thời điểm phê duyệt kết quả định giá:	09/01/2023 11:32			

II. THÔNG TIN TÀI SẢN

1. Vị trí tài sản	Tài sản định giá tọa lạc hẻm phụ K78-H02 (Hẻm cụt, hẻm Bê tông, R # 2 m - 2.3 m, trước mặt tài sản R # 2 m), cách hẻm chính K78 Lê Thanh Nghị # 85 m (hẻm Bê tông, R # 4 m), cách mặt tiền đường Lê Thanh Nghị đoạn Tiểu La - Xô Viết Nghệ Tĩnh # 160 m. - Cách Chợ Hòa Cường #280m, cách UBND phường Hòa Cường Bắc #1km.		
- Tọa độ	16.042585029767025, 108.21667518551702		
- Số mặt tiền	1 mặt hẻm	- Lộ giới hẻm dự kiến:	
- Hướng	Tây Bắc	- Đặc điểm hạ tầng tại khu vực thẩm định:	Dân cư đông đúc
- Yếu tố thuận lợi		- Yếu tố bất lợi:	
2. Pháp lý và đặc điểm tài sản:	Đính kèm tại Phụ lục 1		
3. Hình ảnh tài sản:	Đính kèm tại Phụ lục 2		
4. Biên bản khảo sát và hiện trạng	Đính kèm tại Phụ lục 3		
5. Tình trạng sử dụng:			
- Hiện trạng sử dụng:	Để ở		
- Người đang sử dụng:	Chính chủ		

III. KẾT QUẢ ĐỊNH GIÁ

1. Kết quả định giá lần này là:	2,503,000,000 đồng	Định giá lần thứ	2
2. Kết quả định giá lần gần nhất là:	2,430,000,000 đồng	Theo Thông báo kết quả định giá số 42801/2021/TBKQDG.BDS-DGTS ngày 23/12/2021	
3. So với kết quả lần trước:	Tăng	+3%	
	Lý do: giá đất thị trường tại khu vực tăng		
4. Thông tin quy hoạch:	0		
5. Xếp loại tài sản:	Loại 2		
	Theo Quyết định V/v Ban hành Phân loại và Định giá lại tài sản bảo đảm thuộc		

	thẩm quyền Tổng Giám đốc (hiện là Quyết định số 2634/2022/QĐ-P.ĐGTS ngày 06/10/2022)	
6. Tính thanh khoản	Bình thường	
7. Hiệu lực của kết quả định giá	12 tháng	Kể từ ngày phát hành: 09/01/2023

Chi tiết kết quả định giá:

GIÁ TRỊ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT							
STT	Loại đất	Diện tích đất (m²)	Đơn giá UBND (đồng/m²)	Đơn giá đất (đồng/m²)	Tỷ lệ (%)	Hệ số K	Giá trị tài sản (đồng)
A.1	Đất ở PHQH được CN	52.6	21,600,000	40,800,000	100	1.89	2,146,080,000
Tổng giá trị Quyền sử dụng đất (đồng): (1)							2,146,080,000
GIÁ TRỊ CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG							
STT	Hạng mục	Diện tích xây dựng (m²)	Diện tích sàn xây dựng (m²)	Đơn giá xây dựng (đồng/m²)	Tỷ lệ CLCL (%)		Giá trị tài sản (đồng)
B.1	Nhà ở riêng lẻ	46.5	99.1	4,500,000	80		356,760,000
Tổng giá trị công trình xây dựng (đồng): (2)							356,760,000
Tổng giá trị = [(1) + (2)]							2,502,840,000
Làm tròn							2,503,000,000
Bằng chữ: Hai tỷ, năm trăm linh ba triệu đồng							

IV. CÁC LƯU Ý VÀ KIẾN NGHỊ

1. Các lưu ý:	- Kết quả định giá chỉ được sử dụng cho chính mục đích định giá ghi tại mục II.2 của văn bản Thông báo này; - Kết quả định giá thực hiện trên cơ sở Hồ sơ pháp lý hiện có, chi tiết tại Phụ lục 1 của văn bản Thông báo này. Nhân viên định giá chỉ được cung cấp Hồ sơ pháp lý (Bản sao/ Bản photo) nên không chịu trách nhiệm v/v đối chiếu với Hồ sơ pháp lý (Bản chính/ Bản gốc).
2. Kiến nghị:	-Theo GCN thể hiện CTXD là nhà 2 tầng với DT sàn 99.1m2. Theo thực tế thẩm định, CSH có xây cơ nới thêm tầng 3 với DT sàn #30m2 chưa được công nhận và có giá trị LTTM không đáng kể. Do đó, Phòng ĐGTS tính giá trị CTXD được công nhận #99.1m2. Đề nghị CSH ký cam kết thể chấp toàn bộ CTXD thực tế #129.1m2 cho Vietbank.
3. Ngoại lệ TSĐB:	Không có

NHÂN VIÊN ĐỊNH GIÁ	NGƯỜI KIỂM SOÁT	NGƯỜI PHÊ DUYỆT

PHỤ LỤC 1: THÔNG TIN CHI TIẾT VỀ TÀI SẢN

I. HỒ SƠ PHÁP LÝ

STT	Tên hồ sơ pháp lý	Số bìa GCN	Số vào sổ cấp GCN/Số hiệu	Nơi cấp	Ngày cấp	Cập nhật biến động (nếu có)	SL trang chính	SL trang bổ sung
1	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và Tài sản khác gắn liền với đất	CH 737049	CTs 128591	Sở Tài Nguyên và Môi Trường TP. Đà Nẵng	25/05/2017	Cập nhật thay đổi chủ sở hữu lần cuối ngày 08/06/2020	4	1

II. ĐẶC ĐIỂM TÀI SẢN

1. Quyền sử dụng đất

- Diện tích đất thực tế : 52.6 m²
- Diện tích đất công nhận : 52.6 m²
- Diện tích đất không công nhận/thiếu hụt : 0 m²
- Hình dáng : Vuông vức
- Chiều dài : 8.5 m
- Độ rộng mặt tiền tiếp giáp đường : 6.2 m
- Ngang : 6.2 m

- Trong đó:

STT	Thửa đất số	Tờ bản đồ số	Ghi chú	Mục đích sử dụng đất	Diện tích đất PHQH công nhận (m ²)	Diện tích đất không PHQH công nhận (m ²)	Tổng diện tích đất công nhận (m ²)	Hình thức sử dụng	Thời hạn sử dụng	Nguồn gốc sử dụng
1	542	31		Đất ở tại đô thị	52.6	0	52.6	Sử dụng riêng	Lâu dài	Nhận chuyển nhượng đất được công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất

2. Công trình xây dựng trên đất

- Diện tích sử dụng thực tế: 129.1m²
- Diện tích sử dụng công nhận: 99.1m²
- Trong đó:

STT	Tên công trình xây dựng	Số tầng	Kết cấu xây dựng	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	CLCL (%)	Tỷ lệ LTTM (%)	Ghi chú
Công trình xây dựng đúng phép/ được công nhận								
1	Nhà ở riêng lẻ	2	Tường gạch, mái đúc, sàn đúc	46.5	99.1	80	0	
Công trình xây dựng không được công nhận								
1	Nhà ở riêng lẻ	3	Tường gạch, mái đúc, sàn đúc	30	30	0	0	Thực tế tài sản có xây coi như thêm tầng 3 #30m2

III. ĐƠN GIÁ ĐẤT ĐỊNH GIÁ

1. Phương pháp so sánh

1.1. Thông tin tài sản so sánh:

STT		Tài sản mục tiêu	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
1	Địa chỉ	36074.2021 - Số nhà K78-H02/11A, Lê Thanh Nghị, Phường Hòa Cường Bắc, Quận Hải Châu, Thành Phố Đà Nẵng	85609.1.2023-Số nhà Nhà kiệt 78 (cách TSTĐ #300m), Hẻm phụ, Lê Thanh Nghị, Phường Hòa Cường Bắc, Quận Hải Châu, Thành Phố Đà Nẵng	85614.3.2023-Số nhà Nhà kiệt K78/H02 (cách TSTĐ #15m), Hẻm phụ, Lê Thanh Nghị, Phường Hòa Cường Bắc, Quận Hải Châu, Thành Phố Đà Nẵng	85618.1.2023-Số nhà Nhà kiệt 78 (cách TSTĐ #160m), Hẻm phụ, Lê Thanh Nghị, Phường Hòa Cường Bắc, Quận Hải Châu, Thành Phố Đà Nẵng
2	Nguồn thông tin		Môi giới - 0899875252	Môi giới - 0947984998	Môi giới - 0973799962
3	Link tham chiếu		https://www.facebook.com/commerce/listing/670610701128613/?media_id=0&ref=share_attachment	https://www.nhatot.com/mua-ban-nha-dat-quan-hai-chau-da-nang/101872562.htm	https://www.facebook.com/commerce/listing/946098073036603/?media_id=0&ref=share_attachment
4	Thời điểm rao bán/ giao dịch		06/01/2023	06/01/2023	06/01/2023
5	Tình trạng rao bán/ giao dịch		Đang rao bán	Đang rao bán	Đang rao bán
6	Pháp lý	GCN	GCN	GCN	GCN
7	Vị trí	Hẻm phụ, cách MTĐ 160m, cách Hẻm chính 85m, Hẻm cụt	Hẻm phụ, Bê tông/Xi măng, cách MTĐ 127m, Hẻm cụt	Hẻm phụ, Bê tông/Xi măng, cách MTĐ 145m, Hẻm cụt	Hẻm phụ, Bê tông/Xi măng, cách MTĐ 200m, Hẻm cụt
8	Độ rộng đường/hẻm (m)	Độ rộng min: 2 - Độ rộng max: 2.3 - Độ rộng trước mặt tài sản: 2	Hẻm chính R#4m, Hẻm phụ R#2m	Hẻm chính R#4m, Hẻm phụ R#2.5m	Hẻm chính R#4m, Hẻm phụ R#2.5m
9	Kích thước - Hình dáng	6.2 x 8.5, Vuông vức	4 x 8, Cân đối	4.3 x 8, Khá cân đối	5 x 13.7, Không cân đối
10	Độ rộng mặt tiền tiếp giáp đường (m)	6.2	4	4.3	5
11	Mục đích sử dụng đất	Đất ở	Đất ở	Đất ở	Đất ở
12	Tổng Diện tích đất thực tế (m²)	52.6	32	34.5	68.5
13	Tổng Diện tích đất được công nhận (m²)	52.6	32	34.5	68.5
14	Diện tích đất ở (m²)	52.6	32	34.5	68.5
15	- Diện tích đất ở PHQH (m²)	52.6	32	34.5	68.5
16	- Diện tích đất ở không PHQH (m²)	0	0	0	0
17	Số tầng, kết cấu	2 + Tường gạch, mái đúc, sàn đúc	1.5	2	2
18	Diện tích sàn xây dựng (m²)	129.1	50	55	150
19	Đơn giá xây dựng (đồng/m²)		4,500,000	5,000,000	5,000,000

STT		Tài sản mục tiêu	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
20	Chất lượng CTXD còn lại (%)		90	90	90
21	Giá trị công trình xây dựng trên đất (đồng)	0	202,500,000	247,500,000	675,000,000
22	Giá rao bán/ giao dịch (đồng)		1,780,000,000	2,200,000,000	3,780,000,000
23	Tỷ lệ thương lượng (%)		85	85	90
24	Giá thương lượng/ giao dịch thành công (nếu có) (đồng)		1,513,000,000	1,870,000,000	3,402,000,000
25	Giá trị quyền sử dụng đất (đồng)		1,310,500,000	1,622,500,000	2,727,000,000
26	Đơn giá QSDĐ thị trường (đồng/m ²)		40,953,125	47,028,986	39,810,219
27	Đơn giá TT đất ở (sau chuyển đổi) (đồng/m ²)		40,953,125	47,028,986	39,810,219

1.2. Bảng điều chỉnh

STT	Yếu tố điều chỉnh	Tài sản mục tiêu	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
	Đơn giá đất sau chuyển đổi (đồng/ m ²)		40,953,125	47,028,986	39,810,219
1	Pháp lý		GCN	GCN	GCN
	Tỷ lệ		0%	0%	0%
2	Diện tích (m ²)	52.6	32	34.5	68.5
	Tỷ lệ		-10%	-10%	4%
3	Vị trí	Hẻm phụ, cách MTĐ 160m, cách Hẻm chính 85m, Hẻm cụt	Hẻm phụ, Bê tông/Xi măng, cách MTĐ 127m, Hẻm cụt	Hẻm phụ, Bê tông/Xi măng, cách MTĐ 145m, Hẻm cụt	Hẻm phụ, Bê tông/Xi măng, cách MTĐ 200m, Hẻm cụt
	Tỷ lệ		0%	0%	0%
4	Loại đường/hẻm	Bê tông	Bê tông/Xi măng	Bê tông/Xi măng	Bê tông/Xi măng
	Tỷ lệ		0%	0%	0%
5	Độ rộng mặt tiền (m)	6.2	4	4.3	5
	Tỷ lệ		4%	4%	2%
6	Số mặt tiền	1 mặt hẻm	1 Mặt tiền	1 Mặt tiền	1 Mặt tiền
	Tỷ lệ		0%	0%	0%
7	Hình dáng	Vuông vức	Cân đối	Khá cân đối	Khá cân đối
	Tỷ lệ		0%	0%	0%
8	Môi trường, an ninh	Bình thường	Bình thường	Bình thường	Bình thường
	Tỷ lệ		0%	0%	0%
9	Lợi thế kinh doanh	Bình thường	Bình thường	Bình thường	Bình thường
	Tỷ lệ		0%	0%	0%
10	Độ rộng đường/hẻm (m)	Độ rộng min: 2 - Độ rộng max: 2.3 - Độ rộng trước mặt tài sản: 2m	Hẻm chính R#4m, Hẻm phụ R#2m	Hẻm chính R#4m, Hẻm phụ R#2.5m	Hẻm chính R#4m, Hẻm phụ R#2.5m
	Tỷ lệ		0%	-5%	-5%
11	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Khá cân đối	Không cân đối

STT	Yếu tố điều chỉnh	Tài sản mục tiêu	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
	<i>Tỷ lệ</i>		0%	0%	5%
	Tổng tỷ lệ điều chỉnh (%)		-6%	-11%	6%
	Đơn giá sau khi điều chỉnh (đồng/m ²)		38,495,938	41,855,798	42,198,832
	Chênh lệch đơn giá sau khi điều chỉnh TSSS	Không vượt			
	Đơn giá trung bình (đồng/m ²)	40,850,189			
	Đơn giá làm tròn (đồng/m ²)	40,800,000			

2. Đơn giá đất do UBND ban hành

- 2.1 Đơn giá đất ở mặt tiền đường : 74,390,000 đồng/m²
- 2.2 Đơn giá đất ở vị trí tài sản tọa lạc:
- Diễn giải : BĐS thẩm định tọa lạc vị trí 4 thuộc đường Lê Thanh Nghị
 - Đơn giá : 21,600,000 đồng/m²

3. Đơn giá đất do Vietbank ban hành

- 3.1 Đơn giá đất ở Vietbank hẻm phụ: 20,412,000 đồng /m²
- 3.2 Đơn giá đất ở vị trí tài sản tọa lạc: 20,412,000 đồng /m²

- 3.3 Diễn giải:
- Đơn giá đất ở VIETBANK Mặt tiền đường (đồng/m²): 108,000,000
 - Số công văn duyệt: 258/2022/TB-HĐ.ĐGTS
 - Ngày duyệt: 09/02/2022
 - Hệ số hẻm chính (%): 30
 - Hệ số hẻm phụ (%): 70
 - Hệ số khoảng cách đến MTĐ (%): 90
 - Hệ số loại hẻm (%): 100
 - Đơn giá đất ở Vietbank hẻm phụ (đồng/m²): 20,412,000

STT	Yếu tố điều chỉnh	Tài sản mục tiêu	Tài sản chuẩn
	Đơn giá đất sau chuyển đổi (đồng/m ²)		20,412,000
1	Pháp lý		GCN
	<i>Tỷ lệ</i>		
2	Diện tích đất được công nhận (m ²)	52.6	100
	<i>Tỷ lệ</i>		
3	Độ rộng mặt tiền tiếp giáp đường (m)	6.2	5
	<i>Tỷ lệ</i>		
4	Số mặt tiền	1 mặt hẻm	1 mặt tiền
	<i>Tỷ lệ</i>		
5	Hình dáng	Vuông vức	Cân đối
	<i>Tỷ lệ</i>		
6	Môi trường, an ninh		
	<i>Tỷ lệ</i>		

STT	Yếu tố điều chỉnh	Tài sản mục tiêu	Tài sản chuẩn
7	Lợi thế kinh doanh		
	Tỷ lệ		
8	Yếu tố khác		
	Tỷ lệ		
9	Tổng tỷ lệ điều chỉnh (%)		0
10	Đơn giá TSDG theo khung giá Vietbank (đồng/m2)		20,412,000

Đi Nay..., ngày 5... tháng 1... năm 2023

BIÊN BẢN KHẢO SÁT HIỆN TRẠNG – NHÀ ĐẤT¹

(QSĐĐ 57,6 m² [Thửa đất số 542..., Tờ bản đồ số 31...], KH - 102/M.A. Lê Thanh Khê, P. Hòa Cường Bắc, Hải Châu, Đà Nẵng...)

I. THÔNG TIN CHUNG

- Mục đích định giá: Thu' chụp - Định giá lại
- Chủ tài sản: Nguyễn Thị Ngân - Nguyễn Hữu Cường
- Khách hàng vay: Nguyễn Thị Ngân
- Tên người hướng dẫn: Nguyễn Thị Ngân Số điện thoại: 033.68.08.122
- Mối quan hệ người hướng dẫn và chủ tài sản: là một
- Tại thời điểm khảo sát có mặt NVKD: ☐ Có ☒ Không Email:

II. ĐẶC ĐIỂM TÀI SẢN

A. Về Đất

- Loại đất: Đất ở' tại đô thị
- Diện tích đất công nhận (m²): 57,6
- Hình dáng: Căn đất

B. Về Nhà

- Loại nhà: Nhà ở' riêng lẻ
- Số tầng: 3 tầng (chức tế' 3 tầng)
- Kết cấu: Tường gạch, sàn gạch, trần sàn được B.C.T
- Năm xây dựng: ☐ Theo Hồ sơ pháp lý ☐ Theo thông tin khách hàng cung cấp
- Diện tích nhà công nhận (m²): 99,1 m² (chức tế' 129,1 m²)

III. KHẢO SÁT HIỆN TRẠNG THỰC TẾ

- Người đang sử dụng: Chính chủ
- Mục đích sử dụng: Để ở'
- Mô tả vị trí thửa đất: Thửa 542, tờ bản đồ 31
- Yếu tố thuận lợi:

¹ Biên bản khảo sát hiện trạng nêu trên nhằm mô tả lại hiện trạng thực tế bao gồm vị trí, đặc điểm và tình trạng sử dụng của tài sản; chỉ phục vụ cho công tác định giá tài sản bảo đảm tại Vietbank.

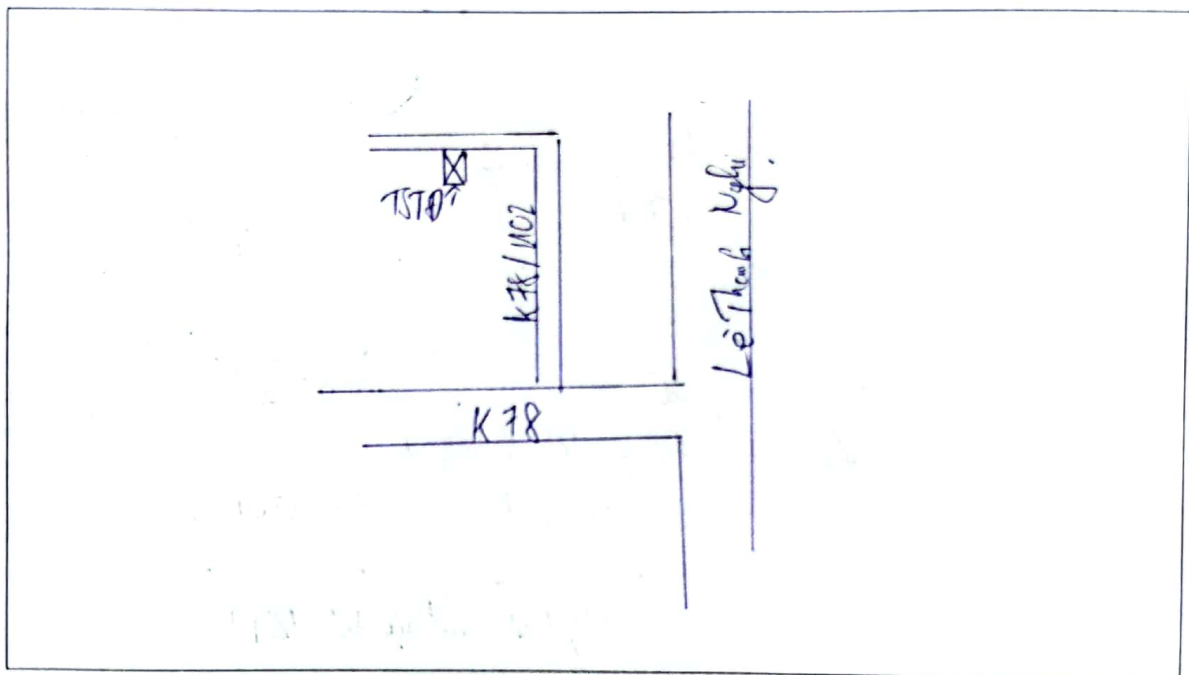
5. Yếu tố bất lợi:
6. Đặc điểm hạ tầng tại KV thẩm định:
7. Các lưu ý khác của tài sản²:

.....

.....

.....

8. Sơ đồ vị trí:



Công tác khảo sát được hoàn thành lúc 14h30 cùng ngày. Chúng tôi cam kết toàn bộ các nội dung trên là đúng với hiện trạng tại thời điểm khảo sát.

NGƯỜI CHỈ DẪN

(Ký, ghi rõ họ tên)

Nguyễn Thị Ngân

NHÂN VIÊN KINH DOANH

(Ký, ghi rõ họ tên)

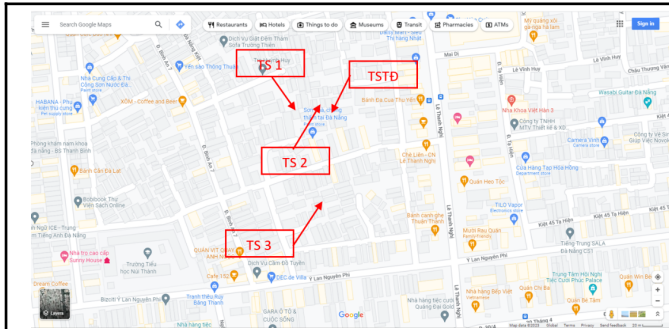
NHÂN VIÊN ĐỊNH GIÁ

(Ký, ghi rõ họ tên)

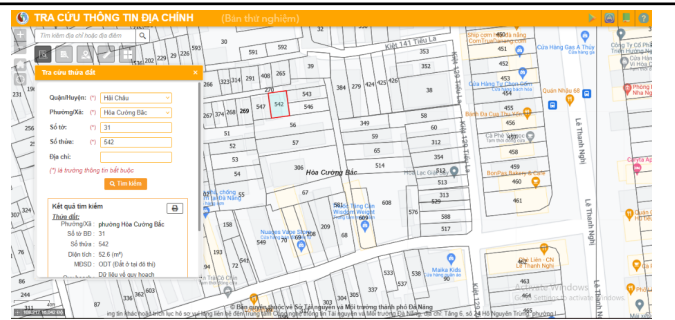
Nguyễn Thị Anh Hằng

² Các lưu ý khác của tài sản do khách hàng/ người chỉ dẫn cung cấp, nhân viên định giá chỉ ước lượng sơ bộ tại hiện trường thực tế; trường hợp thông tin có sai khác hoặc thay đổi sau khi nhân viên định giá kiểm chứng lại sẽ được ghi nhận đầy đủ trên văn bản Thông báo kết quả định giá chính thức do Vietbank phát hành.

PHỤ LỤC 2: HÌNH ẢNH



vtts.png



SDPL.PNG



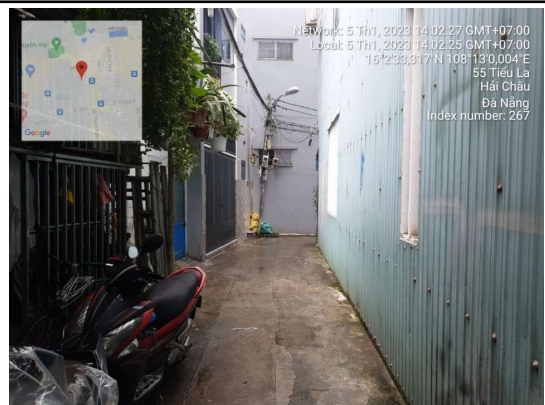
đường K78.jpg



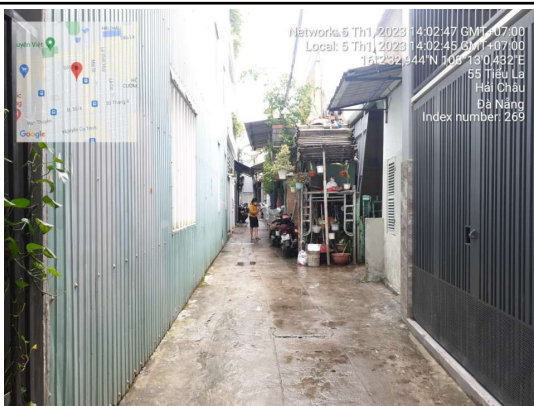
đường vào K78-H02.jpg



đường kiệt K78-H02.jpg



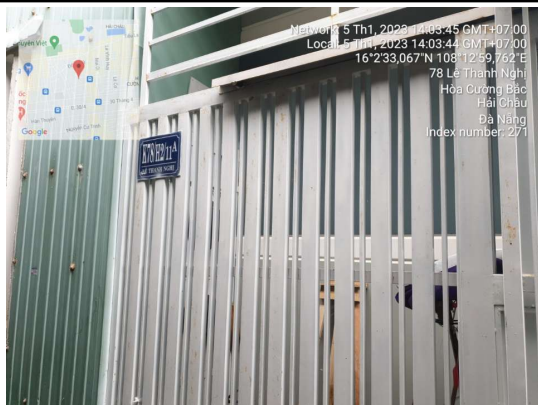
Hem tiếp giáp ts.jpeg



Hem tiếp giáp ts..jpeg



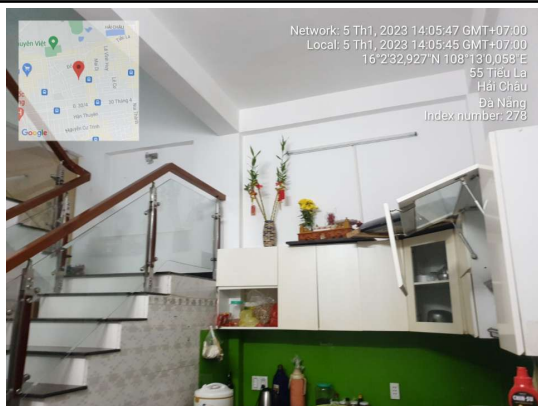
mặt tiền ts.jpg



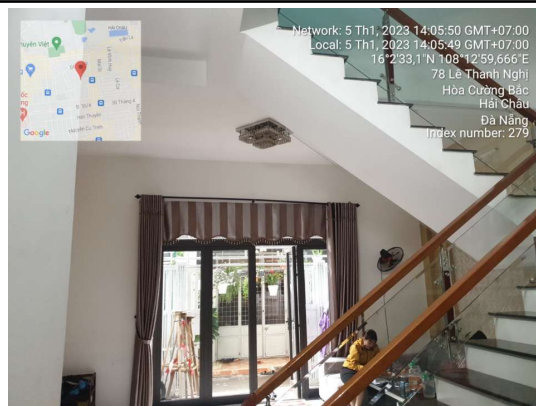
địa chỉ nhà.jpg



tstd (1).jpg



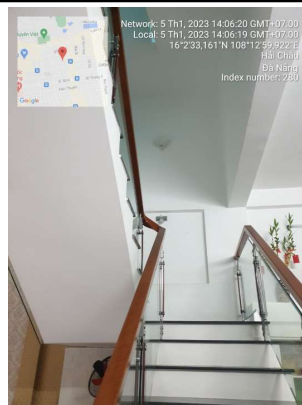
tstd (19).jpg



tstd (16).jpg



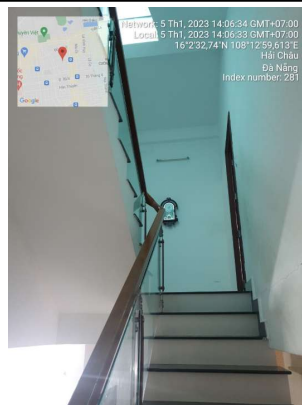
tstd (11).jpg



tstd (9).jpg



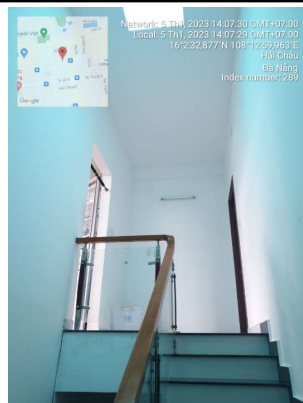
tstd (2).jpg



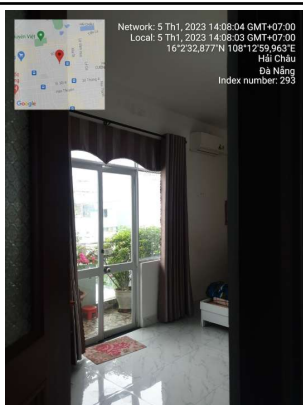
tstd (10).jpg



tstd (4).jpg



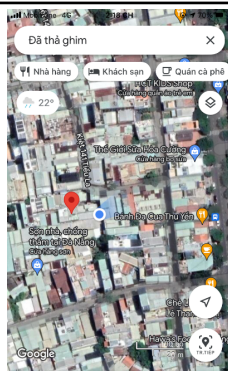
tstd (5).jpg



tầng 3 tstd.jpg



tstd (7).jpg



VT..png