

Số: 51122/2022/TBP-HCM

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 12 năm 2022

**THÔNG BÁO PHÍ DỊCH VỤ**

**Kính gửi:**

- Lê Thương
- SeABank – CN Tân Thành

- Căn cứ vào Hợp đồng dịch vụ thẩm định tài sản số 58A/2022/HDTC-SB ngày 25 tháng 03 năm 2022 giữa Ngân Hàng TMCP Đông Nam Á và Công ty TNHH Tư vấn và Thẩm định giá Thành Công;

- Căn cứ đơn yêu cầu thẩm định tài sản ngày /12/2022 do SeABank – CN Tân Thành

Công ty TNHH Tư vấn và Thẩm định giá Thành Công trân trọng thông báo phí dịch vụ định giá của Quý Khách hàng như sau:

STT	Tài sản	Giá trị tài sản (VNĐ)	Phí thẩm định tài sản (VNĐ)	Phí di chuyển, lưu trữ (nếu có) (VNĐ)	Tổng cộng phí (VNĐ)
1	Thửa đất số 658, 659, tờ bản đồ số 17, xã Hựu Thạnh, huyện Đức Hoà, tỉnh Long An	5.152.000.000	2.420.000	0	2.420.000
<b>Tổng cộng</b>					<b>2.420.000</b>
<b>Phí thẩm định còn lại</b>					<b>2.420.000</b>
<i>Hai triệu bốn trăm hai mươi ngàn đồng chẵn.</i>					

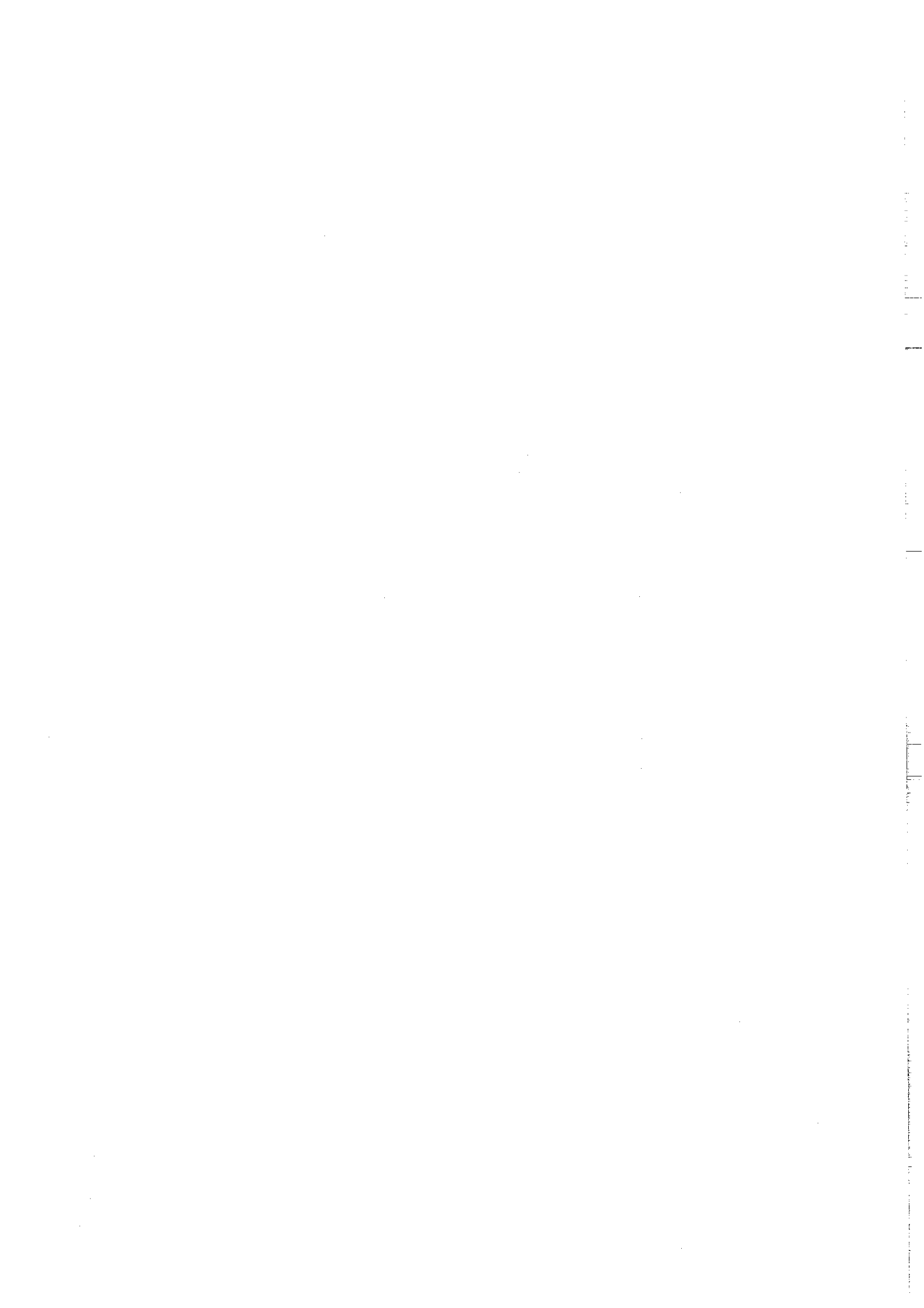
Đề nghị SeABank – CN Tân Thành yêu cầu khách hàng nộp phí dịch vụ vào tài khoản số 10400013975052 của Công ty TNHH Tư vấn và Thẩm định giá Thành Công – CN Miền Nam tại Ngân hàng TMCP Đông Nam Á – PGD Quận 10.

Trân trọng./.

**CÔNG TY TNHH TƯ VẤN VÀ THẨM ĐỊNH GIÁ  
THÀNH CÔNG – CN MIỀN NAM**



**Đỗ Xuân Hùng**



**CÔNG TY TNHH TƯ VẤN VÀ THẨM  
ĐỊNH GIÁ THÀNH CÔNG****HÒA BÌNH XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Số: 51122-01/2022/CT-HCM



Tp. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 12 năm 2022

## CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN

Kính gửi:           - Lê Thương  
                          - SeABank – CN Tân Thành

- Căn cứ vào Hợp đồng dịch vụ thẩm định tài sản số 58A/2022/HDTG-SB ngày 25 tháng 03 năm 2022 giữa Ngân Hàng TMCP Đông Nam Á và Công ty TNHH Tư vấn và Thẩm định giá Thành Công;
  - Căn cứ Báo cáo định giá Bất động sản số 51122-01/2022/BC-HCM ngày 30 tháng 12 năm 2022;
  - Căn cứ vào Quy định hiện hành của Nhà nước về Thẩm định giá (chi tiết phụ lục số 2 đính kèm Chứng thư TDG);
  - Căn cứ vào Quy định hiện hành của Công ty về thẩm định giá Bất động sản;
  - Căn cứ vào Biên bản kiểm tra khảo sát hiện trạng tài sản ngày 29 tháng 12 năm 2022;
- Công ty TNHH Tư vấn và Thẩm định giá Thành Công trân trọng thông báo kết quả thẩm định giá tài sản tới Quý khách như sau:

TT	Danh Mục	Nội dung
1.	<b>Khách hàng thẩm định:</b>	
-	ĐVKD SeABank yêu cầu/đề nghị	SeABank – CN Tân Thành
-	Khách hàng	Lê Thương
-	Địa chỉ	3B3 Ấp 3, Phạm Văn Hai, Bình Chánh, TP.HCM
2.	<b>Tài sản thẩm định:</b>	
-	Tên tài sản	Quyền sử dụng đất
-	Hồ sơ pháp lý	- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 383942, số vào sổ cấp GCN: CS 03836 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 24/5/2022

		<p>- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 383945, số vào sổ cấp GCN: CS 03835 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 24/5/2022</p> <p>- Thời điểm nhận đủ hồ sơ từ ĐVKD/KH: /12/2022</p>			
-	Chủ sử dụng/sở hữu tài sản	Nhan Tứ Thành			
-	Địa chỉ tài sản	Thửa đất số 658, 659, tờ bản đồ số 17, xã Hựu Thạnh, huyện Đức Hoà, tỉnh Long An			
-	Địa chỉ hành chính tài sản	Thửa đất số 658, 659, tờ bản đồ số 17, xã Hựu Thạnh, huyện Đức Hoà, tỉnh Long An			
3.	<b>Thời điểm thẩm định giá</b>	Tháng 12/2022			
4.	<b>Mục đích thẩm định giá</b>	Làm cơ sở tham khảo xác định giá trị TSBĐ tại SeABank			
5.	<b>Cơ sở giá trị của tài sản thẩm định giá</b>	Giá trị thị trường			
6.	<b>Phương pháp thẩm định giá:</b>	<p>- Phương pháp tiếp cận từ thị trường và phương pháp tiếp cận từ chi phí</p> <p>- Tài sản thẩm định giá là bất động sản dân cư thông dụng, thị trường có khá nhiều thông tin chào bán/chào mua tài sản tương đồng với tài sản thẩm định và diễn ra trong khoảng thời gian gần với thời điểm thẩm định giá. Đồng thời, do không có đủ thông tin/cơ sở dữ liệu để áp dụng Phương Pháp Tiếp Cận Từ Thu Nhập nên S-Value đề xuất chỉ áp dụng PP Tiếp Cận Từ Thị Trường và PP Tiếp Cận Từ Chi Phí để thẩm định giá tài sản</p>			
7.	<b>Kết quả thẩm định giá:</b>				
	<b>Tài sản thẩm định giá</b>	<b>Diện tích (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Đơn giá (đồng/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Tỷ lệ CLCL (%)</b>	<b>Giá trị (VNĐ)</b>
7.1	<b>Thửa đất số 658, tờ bản đồ số 17, xã Hựu Thạnh, huyện Đức Hoà, tỉnh Long An</b>				<b>434.750.000</b>
-	Quyền sử dụng đất ONT phù hợp quy hoạch được công nhận	170,00	2.350.000	-	399.500.000
-	Quyền sử dụng đất ONT không phù hợp quy hoạch được công nhận	30,00	1.175.000	-	35.250.000
7.2	<b>Thửa đất số 659, tờ bản đồ số 17, xã Hựu Thạnh, huyện Đức Hoà, tỉnh</b>				<b>4.716.879.200</b>

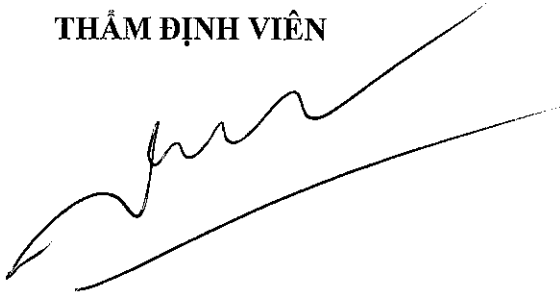
<b>Long An</b>					
-	Quyền sử dụng đất HNK phù hợp quy hoạch được công nhận	2.229,10	2.090.000	-	4.658.819.000
-	Quyền sử dụng đất HNK không phù hợp quy hoạch được công nhận	138,90	418.000		58.060.200
-	<b>Tổng giá trị</b>				<b>5.151.629.200</b>
-	<b>Làm tròn</b>				<b>5.152.000.000</b>

**Bảng chữ: Năm tỷ một trăm năm mươi hai triệu đồng chẵn.**

<b>8.</b>	<b>Điều kiện, Hạn chế và Giới hạn Kết quả thẩm định giá</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Thị trường giao dịch bất động sản trong khu vực khá trầm lắng do ảnh hưởng của dịch Covid 19, tài sản có rao bán nhưng giao dịch thành công ít. Vì vậy S-Value đánh giá tính thanh khoản của tài sản ở mức trung bình.</li> <li>- Theo GCN thửa đất 658, tờ bản đồ số 17 có 30m<sup>2</sup> nằm trong phạm vi vùng phụ cận bảo vệ công trình thủy lợi. Thửa 659, tờ bản đồ số 17 có một phần nằm trong phạm vi vùng phụ cận bảo vệ công trình thủy lợi, S-Value ước tính phần diện tích đất này khoảng 138,9 m<sup>2</sup> (sai số ước tính +/- 2%). Đề nghị ĐVKD cân nhắc tỷ lệ cho vay phù hợp đối với phần diện tích thuộc quy hoạch lộ giới trên trong trường hợp xem xét cho vay.</li> <li>- Tài sản định giá gồm 2 thửa đất có chủ quyền riêng biệt được hợp thành một khối thống nhất. Tài sản được định giá trên cơ sở hợp khối các thửa đất số 658, 659, tờ bản đồ số 17, xã Hựu Thạnh, huyện Đức Hoà, tỉnh Long An. Đề nghị ĐVKD nhận thế chấp và giải chấp đồng thời các thửa đất trên.</li> <li>- Tài sản định giá thuộc chủ quyền của Ông Nhan Tú Thành. Khách hàng cam kết chịu trách nhiệm về việc yêu cầu định giá tài sản trên.</li> <li>- Phụ lục 3 - Giới hạn kết quả đính kèm Chứng thư Thẩm định giá.</li> </ul>
<b>9.</b>	<b>Hồ sơ tài liệu kèm theo</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hồ sơ pháp lý tài sản thẩm định giá</li> <li>- Sơ đồ vị trí &amp; Hình ảnh tài sản theo Phụ lục 1 đính kèm Chứng thư</li> </ul>

10.	Thời hạn của kết quả thẩm định giá	- 06 tháng kể từ ngày phát hành kết quả thẩm định giá
-----	------------------------------------	---

**THẨM ĐỊNH VIÊN**



**Trần Thị Hồng Loan**  
Số thẻ TĐV: VII 11.594  
cấp ngày 27/09/2012

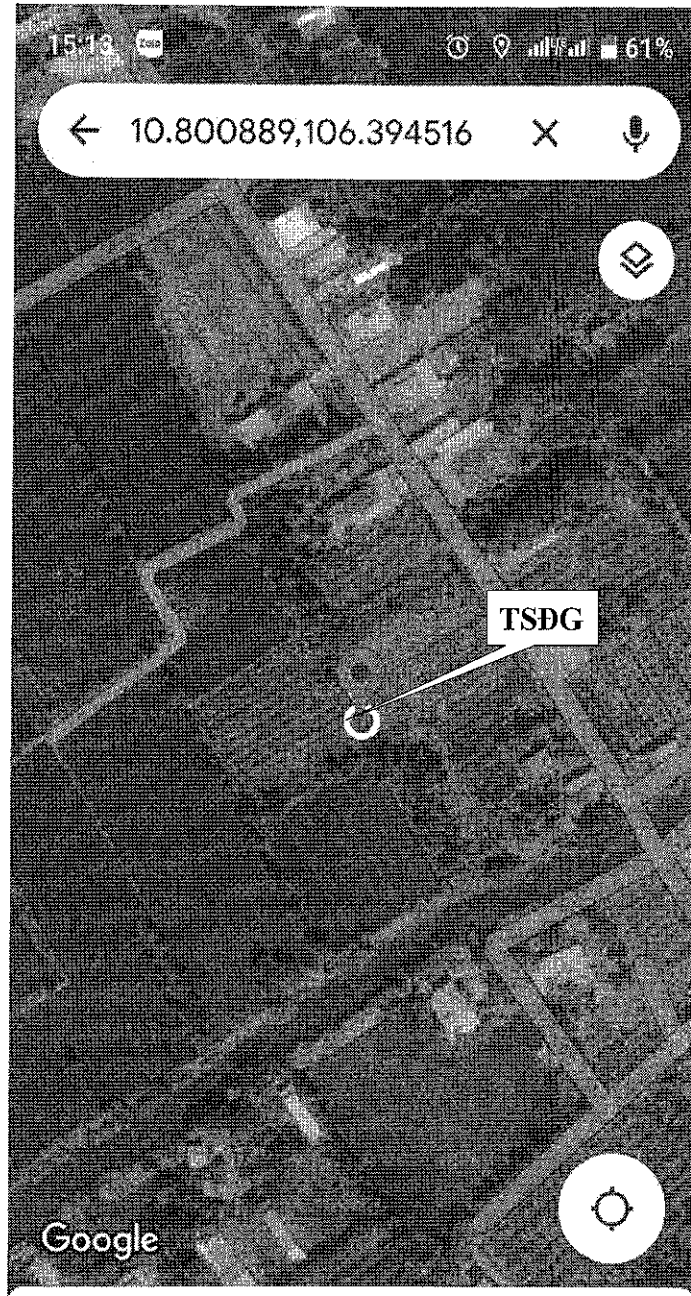
**CÔNG TY TNHH TƯ VẤN VÀ TĐG  
THÀNH CÔNG – CN MIỀN NAM**



**Đỗ Xuân Hùng**  
Số thẻ TĐV: XIII 7.1746  
cấp ngày 21/12/2017

# PHỤ LỤC SỐ 01

## SƠ ĐỒ VỊ TRÍ BẤT ĐỘNG SẢN

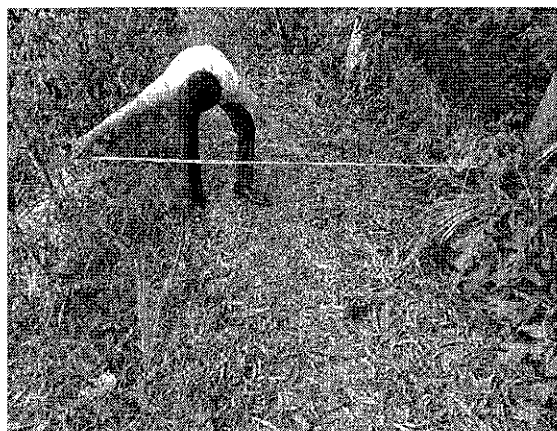


Đã thả ghim

- Đường đi
- Bắt đầu
- Lưu
- <



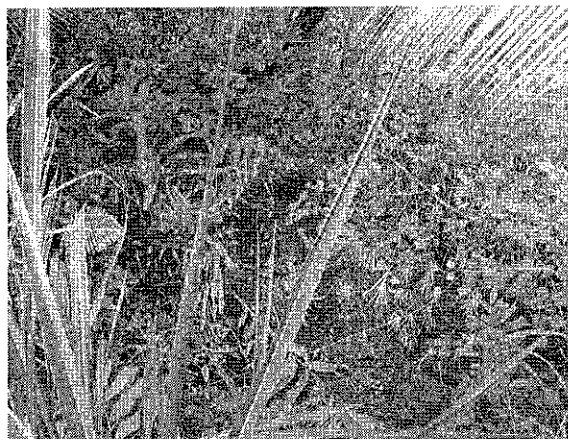
# HÌNH ẢNH BẤT ĐỘNG SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ



*Hiện trạng đường phía trước tài sản định giá*



*Hiện trạng đường phía trước tài sản định giá*



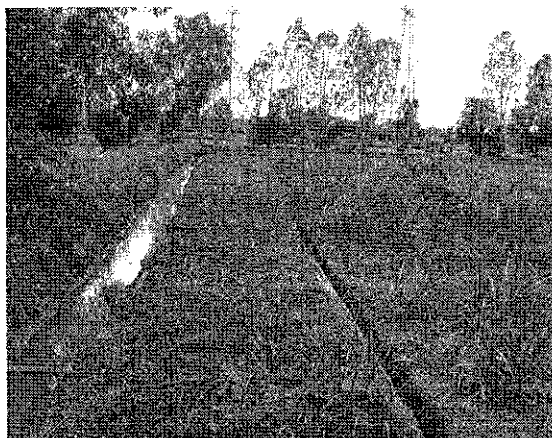
*Hiện trạng kênh trước tài sản định giá*



*Tổng quan tài sản định giá*



*Tổng quan tài sản định giá*



*Tổng quan tài sản định giá*



## **PHỤ LỤC 02**

### **DANH MỤC VĂN BẢN PHÁP LÝ CỦA NHÀ NƯỚC**

- Luật Giá số 11/2012/QH13 ngày 20/06/2012;
- Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013;
- Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014;
- Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014;
- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014;
- Nghị định số 89/2013/NĐ-CP ngày 06/08/2013 Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Giá về thẩm định giá;
- Nghị định số 177/2013/NĐ-CP ngày 14/04/2014 Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Giá;
- Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;
- Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 Quy định về giá đất;
- Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 Quy định về thu tiền sử dụng đất;
- Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 Quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;
- Nghị định số 47/2014/NĐ-CP Ngày 15/05/2014 Quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất;
- Nghị định 76/2015/NĐ-CP ngày 10/09/2015 Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;
- Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;
- Nghị định 46/2015/NĐ-CP ngày 12/05/2015 Về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng;
- Nghị định số 109/2013/NĐ-CP ngày 24/09/2013 Quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực giá, phí, lệ phí, hóa đơn;
- Thông tư số 31/2014/TT-BTC ngày 07/03/2014 Xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực quản lý giá tại Nghị định số 109/2013/NĐ-CP;
- Thông tư số 38/2014/TT-BTC ngày 28/03/2014 hướng dẫn NĐ số 89/2013/NĐ-CP thi hành một số điều của Luật Giá về thẩm định giá;
- Thông tư số 56/2014/TT-BTC ngày 20/04/2014 hướng dẫn NĐ số 177/2013/NĐ-CP thi hành một số điều của Luật Giá về thẩm định giá;
- Thông tư số 158/2014/TT-BTC ngày 27/10/2014 Ban hành 04 tiêu chuẩn thẩm định giá (01, 02, 03,04);
- Thông tư số 28/2015/TT-BTC ngày 06/03/2015 Ban hành 03 tiêu chuẩn thẩm định giá (05, 06, 07);
- Thông tư số 126/2015/TT-BTC ngày 20/08/2015 Ban hành 03 tiêu chuẩn thẩm định giá (08, 09, 10);
- Thông tư số 145/2016/TT-BTC ngày 06/10/2016 Ban hành tiêu chuẩn thẩm định giá số 11;
- Thông tư số 122/2017/TT-BTC ngày 15/11/2017 Ban hành tiêu chuẩn thẩm định giá số 12;
- Thông tư số 06/2014/TT-BTC ngày 07/01/2014 Ban hành tiêu chuẩn thẩm định giá số 13;
- Thông tư số 204/2014/TT-BTC ngày 23/12/2014 Quy định về đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ chuyên ngành thẩm định giá.
- Thông tư số 46/2014/TT-BTC ngày 16/04/2014 Quy định về về việc thi, quản lý, cấp và thu hồi thẻ thẩm định viên về giá;

- Thông tư số 323/2016/TT-BTC ngày 16/12/2016 Quy định về kiểm tra, giám sát và đánh giá chất lượng hoạt động thẩm định giá;
- Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 Hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định;
- Thông tư số 25/2014/TT-BTC ngày 17/02/2014 Quy định phương pháp định giá chung đối với hàng hóa, dịch vụ;
- Thông tư số 02/2015/TT-BTC ngày 27/01/2015 Hướng dẫn NĐ số 43/2014/NĐ-CP và NĐ số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ;
- Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/06/ 2014 Hướng dẫn NĐ số 46/2014/NĐ-CP định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;
- Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/06/2014 Hướng dẫn NĐ số 45/2014/NĐ-CP quy định về thu tiền sử dụng đất;
- Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 Quy định chi tiết phương pháp định giá đất, xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất, định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất;
- Thông tư số 37/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 Quy định chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;
- Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 Quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;
- Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 Quy định về hồ sơ địa chính;
- Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 Quy định về bản đồ địa chính;
- Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;
- Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10/09/2015 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;
- Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/06/2015 của Chính phủ về Quản lý dự án đầu tư xây dựng;
- Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/06/2015 của Chính phủ Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;
- Nghị định số 32/2015/NĐ-CP ngày 25/03/2015 của Chính phủ về Quản lý Đầu tư xây dựng;
- Thông tư số 01/2015/TT-BXD ngày 20/03/2015 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn xác định đơn giá nhân công trong quản lý chi phí đầu tư xây dựng;
- Thông tư 26/2016/TT-BXD ngày 26/10/2016 của Bộ Xây dựng Quy định một số nội dung về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng;
- Văn bản số 1326/BXD-QLN ngày 08/08/2011 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn kiểm kê đánh giá lại giá trị TSCĐ là nhà cửa, vật kiến trúc;
- Thông tư liên bộ Xây dựng - Tài chính - Vật giá Chính phủ số 13/LB - TT ngày 18/08/1994 Hướng dẫn phương pháp xác định giá trị còn lại của nhà ở trong bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê;
- Quyết định số 65/QĐ-BXD ngày 20/01/2021 của Bộ Xây dựng Ban hành Suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2020;
- Và các văn bản pháp luật liên quan khác.

## **PHỤ LỤC SỐ 03**

### **GIỚI HẠN CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ**

1. Chứng thư thẩm định giá Tài sản bảo đảm này chỉ có giá trị khi Bản scan/copy/fax hồ sơ pháp lý đính kèm của Bất động sản phù hợp với Bản gốc mang cầm cố/thế chấp tại Ngân hàng TMCP Đông Nam Á (SeABank);
2. Chứng thư thẩm định giá tài sản này chỉ được sử dụng cho mục đích được ghi tại phần đầu của Chứng thư thẩm định giá. Khách hàng phải hoàn toàn chịu trách nhiệm khi sử dụng sai mục đích đã ghi trên Chứng thư thẩm định giá;
3. Chứng thư thẩm định giá Tài sản bảo đảm này có giá trị trong thời gian 06 (sáu) tháng được tính từ ngày Công ty TNHH Tư vấn và Thẩm định giá Thành Công ban hành;
4. Chứng thư thẩm định giá tài sản được tiến hành một cách độc lập, chuyên nghiệp, trung thực, chính xác và thận trọng với kiến thức, kỹ năng và trách nhiệm cao nhất của các Chuyên viên định giá/Thẩm định viên/SValue.
5. Khách hàng yêu cầu cung cấp dịch vụ và người đại diện hướng dẫn thực hiện kiểm tra khảo sát hiện trạng Bất động sản phải chịu trách nhiệm và tính đúng đắn và chân thực với: quyền sở hữu, quyền sử dụng, các thông tin, thông số, đặc điểm kỹ thuật trên hồ sơ chứng từ cung cấp cho Công ty TNHH Tư vấn và Thẩm định giá Thành Công; hình thức, kết cấu, tính đồng bộ và toàn bộ các đặc điểm khác của tài sản cung cấp cho Công ty TNHH Tư vấn và Thẩm định giá Thành Công kiểm tra khảo sát.
6. Công ty TNHH Tư vấn và Thẩm định giá Thành Công không chịu trách nhiệm về tính chân thực, hợp pháp, hợp lệ đối với hồ sơ tài sản yêu cầu định giá được cung cấp;
7. Công ty TNHH Tư vấn và Thẩm định giá Thành Công không chịu trách nhiệm về những bản photocopy/scan/fax Chứng thư thẩm định giá Tài sản bảo đảm để chứng minh giá trị tài sản.
8. Công ty TNHH Tư vấn và Thẩm định giá Thành Công ban hành 02 (hai) bản Chứng thư thẩm định giá Bất động sản có giá trị pháp lý như nhau. 01 (một) bản trả khách hàng, 01 (một) bản lưu tại Công ty ;
9. Giá trị thị trường làm cơ sở cho việc xác định giá trị Bất động sản, “Giá trị thị trường của một tài sản là mức giá ước tính của tài sản tại thời điểm, địa điểm thẩm định giá, giữa một bên là người mua sẵn sàng mua và một bên là người bán sẵn sàng bán, trong một giao dịch khách quan, độc lập, có đủ thông tin, các bên tham gia hành động một cách có hiểu biết, thận trọng và không bị ép buộc” (theo Tiêu chuẩn số 02 tại Thông tư số 158/2014/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2014 của Bộ Tài Chính).

10. Giá trị phi thị trường làm cơ sở cho việc xác định giá trị Bất động sản, “Giá trị phi thị trường của tài sản là mức giá ước tính của một tài sản tại thời điểm, địa điểm thẩm định giá, không phản ánh giá trị thị trường mà căn cứ vào đặc điểm kinh tế - kỹ thuật, chức năng, công dụng của tài sản, những lợi ích mà tài sản mang lại trong quá trình sử dụng, giá trị đối với một số người mua đặc biệt, giá trị khi giao dịch trong điều kiện hạn chế, giá trị đối với một số mục đích thẩm định giá đặc biệt và các giá trị không phản ánh giá trị thị trường khác” (theo Tiêu chuẩn số 03 tại Thông tư số 158/2014/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2014 của Bộ Tài Chính).
11. Tất cả những giới hạn trên đây là một phần không thể thiếu của Chứng thư thẩm định giá Tài sản bảo đảm và có giá trị cho mọi trường hợp mà không phải lập lại cho từng trường hợp riêng biệt.

**CÔNG TY TNHH TƯ VẤN VÀ THẨM ĐỊNH GIÁ THÀNH CÔNG**      **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Số: 51122-01/2022/BC-HCM

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 12 năm 2022

**BÁO CÁO THẨM ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN**

Stt	Danh mục	Diễn giải
<b>1.</b>	<b>Thông tin chung về tổ chức thẩm định giá</b>	
-	<b>Tên tổ chức</b>	Công ty TNHH Tư vấn & Thẩm định giá Thành Công - SValue
-	Địa chỉ	Số 254C Thụy Khuê, Quận Tây Hồ, TP. Hà Nội, Việt Nam
-	Mã số doanh nghiệp	0106769194 do Sở KH&ĐT Hà Nội cấp thay đổi lần 5 ngày 26/10/2018
-	Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá	- Thông báo số 1079/TB-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính Về việc Công bố Danh sách thẩm định viên về giá đủ điều kiện hành nghề thẩm định giá tài sản năm 2021 tại các doanh nghiệp thẩm định giá được cấp Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá - Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá số 077/TĐG do Bộ Tài chính cấp lần đầu ngày 14/09/2015, cấp lại lần thứ 5 ngày 21/09/2022
-	Đại diện theo pháp luật	Ông Nguyễn Quang Huyền - Giám đốc Công ty
-	Điện thoại liên hệ	(+84).462751975
-	<b>Tên chi nhánh</b>	<b>Công ty TNHH Tư vấn &amp; Thẩm định giá Thành Công - Chi nhánh Miền Nam</b>
-	Địa chỉ chi nhánh	Tầng 5, Tòa Nhà AB, 27B Nguyễn Đình Chiểu, P.Đakao, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh
-	Mã số chi nhánh	0106769194-001
-	Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá:	Theo giấy chứng nhận của Công ty
-	Đại diện theo pháp luật	Ông Nguyễn Văn Bình - Giám đốc Chi nhánh
-	Điện thoại liên hệ	(+84).39798407

<b>2. Thông tin chung về Khách hàng &amp; Tài sản thẩm định giá</b>								
-	ĐVKD SeABank yêu cầu/đề nghị		SeABank – CN Tân Thành					
-	Khách hàng		Lê Thường					
-	Địa chỉ		3B3 Ấp 3, Phạm Văn Hai, Bình Chánh, TP.HCM					
-	Tài sản thẩm định giá		Quyền sử dụng đất					
-	Thời điểm thẩm định giá		Tháng 12/2022					
-	Mục đích thẩm định giá		Làm cơ sở tham khảo xác định giá trị TSBĐ tại SeABank					
<b>3. Thông tin chi tiết về Tài sản thẩm định giá</b>								
-	Tên/Loại tài sản:		Quyền sử dụng đất					
-	Hồ sơ pháp lý tài sản		<p>- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 383942, số vào sổ cấp GCN: CS 03836 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 24/5/2022</p> <p>- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 383945, số vào sổ cấp GCN: CS 03835 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 24/5/2022</p> <p>- Thời điểm nhận đủ hồ sơ từ ĐVKD/KH: /12/2022</p>					
-	Thông tin chi tiết							
TT	Thửa	Tờ bản đồ	Diện tích (m <sup>2</sup> )				Thời hạn sử dụng đất	Chủ sử dụng đất
			Tổng diện tích	ONT phù hợp QH	HNK phù hợp QH	Thuộc lộ giới		
1	658	17	200	170	-	30	Lâu dài	Nhan Tứ Thành
2	659	17	2.368	-	2.229,1	138,9	Đền tháng 10/2023	
-	Địa chỉ tài sản		Thửa đất số 658, 659, tờ bản đồ số 17, xã Hựu Thạnh, huyện Đức Hoà, tỉnh Long An					
-	Địa chỉ hành chính tài sản		Thửa đất số 658, 659, tờ bản đồ số 17, xã Hựu Thạnh, huyện Đức Hoà, tỉnh Long An					
-	Hình thức sử dụng		Sử dụng riêng					
-	Nguồn gốc sử dụng		<p>- Nhận chuyển nhượng đất được công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất (ONT)</p> <p>- Nhận chuyển nhượng đất được công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất (HNK)</p>					

4.	<b>Cơ sở giá trị của tài sản thẩm định giá</b>	Giá trị thị trường
5.	<b>Phương pháp định giá</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Phương pháp tiếp cận từ thị trường và phương pháp tiếp cận từ chi phí.</li> <li>- Tài sản thẩm định giá là bất động sản dân cư thông dụng, thị trường có khá nhiều thông tin chào bán/chào mua tài sản tương đồng với tài sản thẩm định và diễn ra trong khoảng thời gian gần với thời điểm thẩm định giá. Đồng thời, do không có đủ thông tin/cơ sở dữ liệu để áp dụng Phương Pháp Tiếp Cận Từ Thu Nhập và PP Tiếp Cận Từ Chi Phí nên S-Value đề xuất chỉ áp dụng PP Tiếp Cận Từ Thị Trường và PP Tiếp Cận Từ Chi Phí để thẩm định giá tài sản</li> </ul>
6.	<b>Căn cứ định giá</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Căn cứ vào Hợp đồng dịch vụ thẩm định tài sản số 58A/2022/HDTC-SB ngày 25 tháng 03 năm 2022 giữa Ngân Hàng TMCP Đông Nam Á và Công ty TNHH Tư vấn và Thẩm định giá Thành Công;</li> <li>- Căn cứ vào Quy định hiện hành của Nhà nước về Thẩm định giá (chi tiết phụ lục 2 đính kèm Chứng thư TĐG)</li> <li>- Căn cứ Quy định hiện hành của Công ty về thẩm định giá;</li> <li>- Căn cứ vào Biên bản kiểm tra khảo sát hiện trạng tài sản ngày 29 tháng 12 năm 2022;</li> </ul>
7.	<b>Kết quả khảo sát hiện trạng</b>	
7.1	<b>Mô tả hiện trạng Thửa đất</b>	
-	Trục đường chính (gần nhất)	Đường Quốc lộ N2
-	Vị trí	Vị trí 1 (các đường giao thông có nền đường $\geq 3m$ )
-	Khoảng cách đến trục đường chính	4,4 km
-	Mặt cắt ngang đường/ngõ trước mặt BĐS	56,3m
-	Chiều rộng mặt cắt đường/ ngõ nhỏ nhất tiếp cận BĐS (m)	3m
-	Chiều rộng mặt tiền (tiếp giáp đường/ngõ)	3m
-	Hướng mặt tiền	Đông Bắc

-	Hình dạng	Đa giác
-	Cơ sở hạ tầng kỹ thuật xã hội	Hoàn thiện
-	Ưu điểm (nếu có)	-
-	Nhược điểm (nếu có)	-
-	Đặc điểm khác và Đánh giá chung	- Khu dân cư hiện hữu

**7.2 Công trình xây dựng trên đất: Đất trống**

**7.3 Đặc điểm khác biệt (nếu có, giữa Hồ sơ pháp lý và hiện trạng khảo sát):**

	Yếu tố	Hồ sơ pháp lý	Hiện trạng khảo sát	Nguyên nhân
7.4	<b>Phân tích, đánh giá tổng quan về thị trường giao dịch của tài sản/nhóm tài sản</b>		<p>- Thị trường Bất động sản Việt Nam vừa trải qua giai đoạn tăng trưởng nóng tạo nên những “con sốt đất” từ thời điểm cuối năm 2019 đến nay. Trong bối cảnh hậu dịch bệnh Covid-19, kinh tế sụt giảm, thu nhập người dân không đảm bảo trong khi giá bất động sản lại tăng cao dẫn tới mất cân bằng cung - cầu, dòng tiền đổ vào bất động sản chủ yếu đến từ các nhà đầu cơ thay vì người mua với nhu cầu sử dụng thực. Đến nay thị trường đã có dấu hiệu chững lại rõ rệt do tác động của tình hình kinh tế, chính trị trên thế giới và đặc biệt việc tăng lãi suất nhanh hơn dự kiến.</p> <p>- Từ đầu năm 2022, thị trường bất động sản trở nên khó khăn hơn. Các chính sách tiền tệ được kiểm soát chặt hơn như tín dụng bất động sản và trái phiếu. Theo đó, thanh khoản thị trường nhanh chóng sụt giảm. Dự báo trong thời gian tới, thị trường bất động sản sẽ chuyển sang giai đoạn điều chỉnh giảm tại một số phân khúc (giảm giá bán, giảm khả năng thanh khoản) do sức ép giảm giá để cân bằng cung - cầu, khó khăn trong việc tiếp cận nguồn vốn.</p>	

**7.4 Đánh giá về mặt hiện trạng tài sản theo các quy định SeABank**

**7.4.1 Các tiêu chí về hiện trạng BĐS (Đánh dấu vào ô bên cạnh)**

-	1. Thực tế tài sản không có đường dẫn vào hoặc có đường dẫn vào nhưng đường này phải đi nhờ qua đất của chủ tài sản khác/cùng chủ tài sản	<input type="checkbox"/>
-	2. BĐS không đáp ứng điều kiện về độ rộng đường, hoặc độ rộng sông/kênh (chỉ áp dụng độ rộng sông/kênh đối với đất nông nghiệp không gắn liền với đất ở) Đánh dấu vào ô bên cạnh nếu đáp ứng nhưng thuộc đối tượng giảm trừ LTV: <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



-	3. BĐS không đáp ứng điều kiện về độ rộng mặt tiền Đánh dấu vào ô bên cạnh nếu đáp ứng nhưng thuộc đối tượng giảm trừ LTV: <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	4. BĐS không đáp ứng điều kiện về diện tích thửa đất (Chỉ áp dụng đối với đất nông nghiệp không gắn liền với đất ở)	<input type="checkbox"/>
-	5. BĐS không xác định được ranh mốc giới rõ ràng với BĐS lân cận	<input type="checkbox"/>
-	6. Khoảng cách từ BĐS đến các khu vực sông, ngòi, kênh, rạch có cảnh báo nguy cơ sạt lở đất dưới 500m (Nếu dưới 500m, cụ thể khoảng: .....m)	<input type="checkbox"/>
-	7. Khoảng cách từ BĐS đến khu vực nhiễm mặn, ngập mặn dưới 5km (Chỉ áp dụng đối với đất trồng lúa không gắn liền với đất ở) (Nếu dưới 5km, cụ thể khoảng: .....m)	<input type="checkbox"/>
-	8. Khoảng cách từ BĐS đến các khu vực làm ảnh hưởng đến khả năng thanh khoản của tài sản như: Nghĩa trang, nghĩa địa, các khu vực gây ô nhiễm, khu chôn cất tập trung/mồ/mả/đền/chùa/ khu ô nhiễm/ngập nước/đường sắt/đường tàu điện vẫn còn hoạt động/hành lang lưới điện.....	<input type="checkbox"/>
-	9. Khoảng cách từ BĐS đến tuyến đường có tên trong bảng khung giá đất do UBND ban hành: Quốc Lộ N2	4,4 km
-	10. Vị trí thửa đất: Vị trí 1 các đường giao thông có nền đường $\geq 3m$	VT1
-	11. Đất có mồ, má, đền, chùa, nhà thờ, công trình tín ngưỡng khác, đất làm nghĩa trang, nghĩa địa (Nếu có, mô tả rõ hiện trạng công trình tín ngưỡng: Kết cấu, diện tích xây dựng, mục đích sử dụng, ai đang sử dụng:.....)	<input type="checkbox"/>
-	12. Nhà chung cư thuộc diện hư hỏng nặng/có nguy cơ sụp đổ, không đảm bảo an toàn cho người sử dụng/thuộc diện phải phá dỡ để cải tạo	<input type="checkbox"/>
-	<b>Đánh giá và kiến nghị liên quan đối với tiêu chí vi phạm về mặt hiện trạng: (Nếu có ghi cụ thể)</b>	Không có
-	<b>Kết luận về hiện trạng:</b>	<b>Đủ điều kiện nhận</b> (S-Value đã kiểm tra thông tin liên quan đến hiện trạng của TSDG và đối chiếu đối chiếu thông tin này với tiêu chí nhận TSBD do SeABank ban hành)
<b>7.4.</b>	<b>Các tiêu chí khác (Đánh dấu/Mô tả vào ô bên cạnh)</b>	
<b>2</b>		
-	1. BĐS đang cho thuê Đối tượng thuê nhà: ..... (nếu có)	<input type="checkbox"/>
-	2. BĐS đang khai thác kinh doanh	<input type="checkbox"/>

	<i>Diện tích kinh doanh khoảng: .....m2 (nếu có)</i>				
-	<p>3. Nhà ở, CTXD xây trên nhiều thửa đất của các chủ sở hữu/sử dụng khác nhau hoặc cùng một chủ tài sản;</p> <p>- Nhà ở, CTXD xây lấn chiếm phần đất công;</p> <p>- Nhà ở, CTXD xây dựng không phù hợp với hồ sơ pháp lý (Giấy chứng nhận QSDĐ/Giấy phép xây dựng/Văn bản xác nhận của Cơ quan Nhà nước,...)</p> <p>- Nhà ở, CTXD của chủ tài sản lấn sang QSDĐ của chủ sở hữu/sử dụng liền kề; hoặc được xây dựng trên đất quy hoạch/đất lưu không/đất dôi dư;</p> <p>- Nhà ở, CTXD được xây một phần trên đất ở và một phần trên đất nông nghiệp liền kề với đất ở.</p> <p>Đánh dấu vào ô bên cạnh nếu phá dỡ phần CTXD trên các loại đất này có ảnh hưởng đến kết cấu của phần CTXD còn lại: <input type="checkbox"/></p>				
-	<p>4. BĐS có một phần diện tích thuộc đất lưu không/hoặc đất có phần diện tích chênh lệch (hay phần đất dôi dư) so với diện tích trên GCN</p> <p><i>Diện tích dôi dư/thiếu hụt khoảng: .....m2 về phía/hướng: ..... (nếu có)</i></p>				
-	<p>5. BĐS thuộc diện quy hoạch đã có quyết định thu hồi/giải tỏa/bồi thường/có kế hoạch sử dụng đất hàng năm</p>				
-	<p>6. Thu thập được thông tin liên quan đến tình trạng tranh chấp/khiếu nại/khiếu kiện</p> <p><i>Nguồn thông tin tham khảo: ..... (nếu có)</i></p>				
7.5	<p><b>Đánh giá tính thanh khoản của tài sản</b> (Tốt/Khá/Trung bình/Tbình thấp/Thấp).</p>	<p>Trung bình</p>			<p>Thị trường giao dịch bất động sản trong khu vực trầm lắng do ảnh hưởng của dịch Covid 19, tài sản rao bán khá nhiều nhưng giao dịch thành công ít. Vì vậy S-Value đánh giá tính thanh khoản của tài sản ở mức trung bình.</p>
<b>8</b>	<b>Bảng phân tích, tính toán và tổng hợp kết quả thẩm định giá</b>				
	<b>Tiêu chí</b>	<b>TSTD</b>	<b>TSSS 01</b>	<b>TSSS 02</b>	<b>TSSS 03</b>
<b>8.1</b>	<b>Bảng khảo sát và thu thập thông tin thị trường</b>				
8.1.1	<b>Thông số kỹ thuật</b>				
-	Địa chỉ	Thửa đất số 658, 659, tờ bản đồ số 17, xã Hựu Thạnh, huyện Đức Hoà,	Thửa đất số 3405, tờ bản đồ số 3, xã Hựu Thạnh, huyện Đức Hoà, tỉnh Long An	Thửa đất số 4858, tờ bản đồ số 3, xã Hựu Thạnh, huyện Đức Hoà, tỉnh Long An	Thửa đất số 3541, tờ bản đồ số 3, xã Hựu Thạnh, huyện Đức Hoà, tỉnh Long An

		tỉnh Long An			
-	Nguồn tham khảo		Chị Phương 0907909331	Chị Phương 0907909331	Anh Bảo 0906906145
-	Thời điểm thu thập thông tin		Tháng 12/2022	Tháng 12/2022	Tháng 12/2022
-	Pháp lý	Sổ hồng	Sổ hồng	Sổ hồng	Sổ hồng
-	Điều kiện thanh toán	Bình thường	Bình thường	Bình thường	Bình thường
-	Diện tích thửa đất	2.568,00	1.236,0	500,0	569,0
	Trong đó:	Đất ONT (m <sup>2</sup> )	200,0	0,0	0,0
		Đất HNK (m <sup>2</sup> )	2.368,0	1.236,0	569,0
-	Mặt tiền thửa đất	56,30	20,00	12,00	8,00
-	Mặt hậu thửa đất	53,60	20,00	12,00	8,00
-	Chiều sâu thửa đất	41,00	62,50	41,00	73,00
-	Kích thước (Chiều rộng/ chiều sâu thửa đất)	137%	32%	29%	11%
-	Hình dáng thửa đất	Đa giác	Cân đối	Cân đối	Khá cân đối
-	Vị trí	Tiếp giáp hẻm Quốc Lộ N2	Tiếp giáp hẻm Quốc Lộ N2	Tiếp giáp hẻm Quốc Lộ N2	Tiếp giáp hẻm Quốc Lộ N2
-	Số mặt tiếp giáp đường/ ngõ	1,00	1,00	1,00	1,00
-	Chiều rộng mặt cắt đường/ ngõ trước mặt	Đường bờ kênh đất rộng khoảng 3m	Đường trước đất rộng khoảng 3m (đi qua cầu bê tông 2m)	Đường rộng khoảng 2m	Đường rộng khoảng 3,5m
-	Hạ tầng giao thông	Đường đất	Đường đá	Đường đất	Đường đá
-	Giao thông	Hẻm thông	Hẻm thông	Hẻm cụt	Hẻm thông
-	Khoảng cách đến đường phố chính: Quốc Lộ N2	4,4km	3,9km	3,5 km	4,3 km

-	Môi trường sống	Cách thửa đất có 5 ngôi mộ khoảng 40m	Cách thửa đất có 3 ngôi mộ khoảng 60m	Cách thửa đất có 2 ngôi mộ khoảng 100m	Cách thửa đất có 4 ngôi mộ khoảng 80m	
-	Hiện trạng sử dụng đất	Đất trống	Đất trống	Đất trống	Đất trống	
<b>8.1.2</b>	<b>Giá trị tài sản</b>					
-	Giá chào bán/chào mua (VNĐ/ m ngang)		130.000.000	120.000.000	170.000.000	
-	Giá thương lượng/Giá giao dịch thành (VNĐ/ m ngang)		120.000.000	105.000.000	167.000.000	
-	Giá thương lượng/Giá giao dịch thành(VNĐ)		2.400.000.000	1.260.000.000	1.336.000.000	
-	Giá trị quyền sử dụng đất (VNĐ)		2.400.000.000	1.260.000.000	1.336.000.000	
-	Đơn giá quyền sử dụng đất (VNĐ/ m ngang)		<b>120.000.000</b>	<b>105.000.000</b>	<b>167.000.000</b>	
-	<b>Các yếu tố điều chỉnh tương đối</b>					
8.2.1		<b>Mô tả</b>	<b>2.568,00</b>	<b>1.236,00</b>	<b>500,00</b>	<b>569,00</b>
-		Tỷ lệ	100%	110%	120%	120%
-	<b>Diện tích thửa đất</b>	Tỷ lệ điều chỉnh		-9,09%	-16,67%	-16,67%
-		Mức điều chỉnh		-10.909.091	-17.500.000	-27.833.333
-		Giá sau điều chỉnh		109.090.909	87.500.000	139.166.667
8.2.2	<b>Chiều sâu thửa đất</b>	<b>Mô tả</b>	<b>41,00</b>	<b>62,50</b>	<b>41,00</b>	<b>73,00</b>
-		Tỷ lệ	100%	105%	100%	110%
-		Tỷ lệ		-4,76%	0,00%	-9,09%

		điều chỉnh				
-		Mức điều chỉnh		-5.712.000	0	-15.180.300
-		Giá sau điều chỉnh		103.378.909	87.500.000	123.986.367
8.2.3		<b>Mô tả</b>	<b>Hẻm thông</b>	<b>Hẻm thông</b>	<b>Hẻm cụt</b>	<b>Hẻm thông</b>
-		Tỷ lệ	100%	100%	95%	100%
-	<b>Giao thông</b>	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	5,26%	0,00%
-		Mức điều chỉnh		0	5.523.000	0
-		Giá sau điều chỉnh		103.378.909	93.023.000	123.986.367
8.2.4		<b>Mô tả</b>	<b>Đa giác</b>	<b>Cân đối</b>	<b>Cân đối</b>	<b>Khá cân đối</b>
-		Tỷ lệ	100%	110%	110%	110%
-	<b>Hình dáng thửa đất</b>	Tỷ lệ điều chỉnh		-9,09%	-9,09%	-9,09%
-		Mức điều chỉnh		-10.908.000	-9.544.500	-15.180.300
-		Giá sau điều chỉnh		92.470.909	83.478.500	108.806.067
8.2.5		<b>Đánh giá</b>	<b>Đường đất</b>	<b>Đường đá</b>	<b>Đường đất</b>	<b>Đường đá</b>
-		Tỷ lệ	100%	105%	100%	105%
-	<b>Hạ tầng giao thông</b>	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,76%	0,00%	-4,76%
-		Mức điều chỉnh		-5.712.000	0	-7.949.200
-		Giá sau điều chỉnh		86.758.909	83.478.500	100.856.867

		chính				
8.2.6	<b>Chiều rộng</b>	Đánh giá	<b>Đường bờ kênh đất rộng khoảng 3m</b>	<b>Đường trước đất rộng khoảng 3m (đi qua cầu bê tông 2m)</b>	<b>Đường rộng khoảng 2m</b>	<b>Đường rộng khoảng 3,5m</b>
-	<b>mặt cắt</b>	Tỷ lệ	100%	95%	90%	105%
-	<b>đường/ngõ</b>	Tỷ lệ điều chỉnh		5,26%	11,11%	-4,76%
-	<b>trước mặt</b>	Mức điều chỉnh		6.315.789	11.666.667	-7.952.381
-		Giá sau điều chỉnh		93.074.699	95.145.167	92.904.486
<b>8.3</b>	<b>Mức giá chỉ dẫn (VNĐ)</b>			<b>93.074.699</b>	<b>95.145.167</b>	<b>92.904.486</b>
-	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn VNĐ			93.708.117		
-	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)			-0,7%	1,5%	-0,9%
<b>8.4</b>	<b>Tổng hợp các số liệu điều chỉnh</b>					
-	Tổng giá trị điều chỉnh gộp (VNĐ)			39.556.880	44.234.167	74.095.514
-	Số lần điều chỉnh			5	4	5
-	Tổng giá trị điều chỉnh thuần (VNĐ)			-26.925.301	-9.854.833	-74.095.514
-	<b>Xác định mức giá tài sản thẩm định:</b>	- Với các thông tin về các bất động sản được mô tả như trên, kết hợp với vị trí thực tế và khả năng khai thác, chuyển nhượng của bất động sản cùng với sự phân tích, đánh giá trên cơ sở mức giá chỉ dẫn có số lần điều chỉnh và tổng mức điều chỉnh gộp thấp nhất.				
-	<b>Mức giá tài sản thẩm định giá (VNĐ/m<sup>2</sup>)</b>			<b>95.145.167</b>		
-	<b>Mức giá tài sản thẩm định giá (làm tròn - VNĐ/m<sup>2</sup>)</b>			<b>95.145.000</b>		
- Với các thông tin về các bất động sản được mô tả như trên kết hợp với vị trí thực tế và khả năng khai thác, chuyển nhượng của bất động sản cùng với sự phân tích, đánh giá trên cơ sở						

mức giá chỉ dẫn có số lần điều chỉnh và tổng mức điều chỉnh gộp thấp nhất. Đơn giá đất HNK của tài sản định giá theo mét ngang là: **95.145.000 VNĐ/m ngang**.

- Tổng giá trị thửa đất theo m ngang= 95.145.000 đồng x 56,3m= 5.356.663.500 đồng  
=> Đơn giá QSDĐ HNK của TSDG = 5.356.663.500 đồng /2.568 m<sup>2</sup> = 2.085.928 đồng/m<sup>2</sup>

**~2.090.000 đồng/m<sup>2</sup>**

- Căn cứ theo Quyết định số 74/2019/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2019 của UBND tỉnh Long An, ban hành quy định bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Long An:

+ Đơn giá đất HNK - VT1: 130.000 VNĐ/m<sup>2</sup>

+ Đơn giá đất ONT - VT1: 390.000 VNĐ/m<sup>2</sup>

- Căn cứ nghị định 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất

- Chuyên viên thẩm định giá thuyết chuyên đổi đất từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở của TSDG như sau:

+ Chi phí chuyên đổi mục đích = Chi phí chuyển đổi đất trong hạn mức.

+ Đơn giá đất ở = Đơn giá HNK + Đơn giá chuyển mục đích sử dụng từ HNK sang đất ở.  
= 2.090.000VNĐ/m<sup>2</sup> + (390.000VNĐ/m<sup>2</sup> - 130.000 VNĐ/m<sup>2</sup>) = **2.350.000VNĐ/m<sup>2</sup>**

- Ước tính đơn giá phần diện tích HNK nằm trong phạm vi phụ cận bảo vệ công trình thủy lợi:

+ Giảm 30% yếu tố hạn chế giao dịch (đất thuộc quy hoạch lộ giới rất hạn chế đối tượng giao dịch)

+ Giảm 50% yếu tố hạn chế về khả năng sử dụng đất (hạn chế khả năng khai thác, chuyển mục đích sử dụng đất)

=> Đơn giá đất sử dụng cho phần diện tích đất HNK thuộc quy hoạch lộ giới là:  
2.090.000đồng/m<sup>2</sup> x (100%-30%-50%) ~418.000VNĐ/m<sup>2</sup>

- Ước tính đơn giá phần diện tích ONT nằm trong phạm vi phụ cận bảo vệ công trình thủy lợi:

+ Giảm 20% yếu tố hạn chế giao dịch (đất thuộc quy hoạch lộ giới rất hạn chế đối tượng giao dịch)

+ Giảm 30% yếu tố hạn chế về khả năng sử dụng đất (hạn chế khả năng khai thác, chuyển mục đích sử dụng đất)

=> Đơn giá đất sử dụng cho phần diện tích đất HNK thuộc quy hoạch lộ giới là:  
2.350.000đồng/m<sup>2</sup> x (100%-20%-30%) ~1.175.000VNĐ/m<sup>2</sup>

## 8.5 Tổng hợp kết quả thẩm định giá

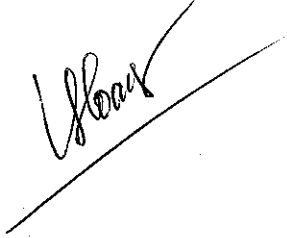
8.5.1	Hạng mục Tài sản thẩm định	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Đơn giá (VNĐ/m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ CLCL (%)	Giá trị (VNĐ)
-------	----------------------------	-----------------------------	-------------------------------	----------------	---------------

-	<b>Thửa đất số 658, tờ bản đồ số 17, xã Hựu Thạnh, huyện Đức Hoà, tỉnh Long An</b>				<b>434.750.000</b>
+	Quyền sử dụng đất ONT phù hợp quy hoạch được công nhận	170,00	2.350.000	-	399.500.000
+	Quyền sử dụng đất ONT không phù hợp quy hoạch được công nhận	30,00	1.175.000	-	35.250.000
-	<b>Thửa đất số 659, tờ bản đồ số 17, xã Hựu Thạnh, huyện Đức Hoà, tỉnh Long An</b>				<b>4.716.879.200</b>
+	Quyền sử dụng đất HNK phù hợp quy hoạch được công nhận	2.229,10	2.090.000	-	4.658.819.000
+	Quyền sử dụng đất HNK không phù hợp quy hoạch được công nhận	138,90	418.000	-	58.060.200
-	<b>Tổng giá trị (VNĐ)</b>				<b>5.151.629.200</b>
-	<b>Tổng giá trị (làm tròn - VNĐ)</b>				<b>5.152.000.000</b>
-	<b><i>Bảng chữ Năm tỷ một trăm năm mươi hai triệu đồng chẵn.</i></b>				
9	<b>Điều kiện, Hạn chế và Giới hạn Kết quả thẩm định giá</b>	<p>"- Thị trường giao dịch bất động sản trong khu vực khá trầm lắng do ảnh hưởng của dịch Covid 19, tài sản có rao bán nhưng giao dịch thành công ít. Vì vậy S-Value đánh giá tính thanh khoản của tài sản ở mức trung bình.</p> <p>- Theo GCN thửa đất 658, tờ bản đồ số 17 có 30m2 nằm trong phạm vi vùng phụ cận bảo vệ công trình thủy lợi. Thửa 659, tờ bản đồ số 17 có một phần nằm trong phạm vi vùng phụ cận bảo vệ công trình thủy lợi, S-Value ước tính phần diện tích đất này khoảng 138,9 m2 (sai số ước tính +/- 2%). Đề nghị ĐVKD cân nhắc tỷ lệ cho vay phù hợp đối với phần diện tích thuộc quy hoạch lộ giới trên trong trường hợp xem xét cho vay.</p> <p>-Tài sản định giá gồm 2 thửa đất có chủ quyền riêng biệt được hợp thành một khối thống nhất. Tài sản được định giá trên cơ sở hợp khối</p>			



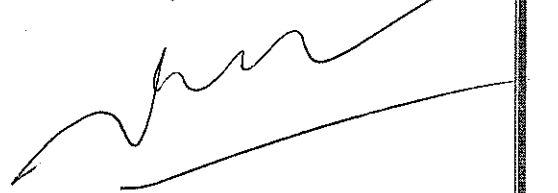
		<p>các thửa đất số 658, 659, tờ bản đồ số 17, xã Hựu Thạnh, huyện Đức Hoà, tỉnh Long An. Đề nghị ĐVKD nhận thế chấp và giải chấp đồng thời các thửa đất trên.</p> <p>- Tài sản định giá thuộc chủ quyền của Ông Nhan Tứ Thành. Khách hàng cam kết chịu trách nhiệm về việc yêu cầu định giá tài sản trên.</p> <p>- Phụ lục 3 - Giới hạn kết quả định kèm Chứng thư Thẩm định giá.</p>
10	<b>Hồ sơ tài liệu kèm theo</b>	<p>- Hồ sơ pháp lý tài sản thẩm định giá.</p> <p>- Sơ đồ vị trí &amp; Hình ảnh tài sản theo Phụ lục 1 đính kèm Chứng thư</p>
11	<b>Thời hạn của kết quả thẩm định giá</b>	06 tháng kể từ ngày phát hành kết quả thẩm định giá

CHUYÊN VIÊN



Hoàng Văn Hoàn

THẨM ĐỊNH VIÊN




Trần Thị Hồng Loan

Số thẻ TĐV: VII 11.594

cấp ngày 27/09/2012

**CÔNG TY TNHH TV VÀ TĐG**  
**THÀNH CÔNG – CN MIỀN NAM**



Đỗ Xuân Hùng

Số thẻ TĐV: XII 17.1746

cấp ngày 21/12/2017

