

THÔNG BÁO KẾT QUẢ ĐỊNH GIÁ TÀI SẢN

THÔNG TIN CHUNG

Đơn vị kinh doanh:	VIB Quận 10
Khách hàng để nghị định giá:	Nguyễn Vinh Cường
Tài sản để nghị định giá:	Bất động sản
Mục đích định giá:	Cấp tín dụng
Ngày để nghị:	13/10/2021
Ngày định giá:	13/10/2021
Mức thù lao định giá (VND):	2,400,000

THÔNG TIN MÔ TẢ TÀI SẢN ĐỊNH GIÁ

1. Hồ sơ pháp lý tài sản:

Thửa đất số:	24
Tờ bản đồ số:	13
Số GCN QSD đất và TS gắn liền với đất:	BS 776702
Số vào sổ cấp giấy chứng nhận:	CH11482/GCN
Đơn vị cấp:	UBND Quận 3 - TP Hồ Chí Minh
Ngày cấp:	16/05/2014
Tên chủ tài sản:	Ông: Nguyễn Trần Cương và bà: Nguyễn Thị Tường
Hồ sơ giấy tờ khác:	\
Thông tin khác:	\

2. Địa chỉ tài sản

	Theo pháp lý	Theo thực tế khảo sát
Số nhà, ngõ/hẻm:	315/3	315/3
Tên đường/phố:	Hai Bà Trưng	Hai Bà Trưng
Tổ dân phố/Khu phố/Thôn:	\	\
Phường/Xã/Thị trấn:	Phường 8	Phường 8 (nay là phường Võ Thị Sáu)
Quận/Huyện:	Quận 3	Quận 3
Tỉnh/Thành phố:	Hồ Chí Minh	Hồ Chí Minh

3. Vị trí tài sản

Phân loại:	Vị trí 3
Hướng chính:	Nam
Mặt cắt đường/ngõ/hẻm nhỏ nhất (m):	4m
Độ rộng đường trước tài sản (m):	4m
Phía trước:	Hẻm bê tông
Phía sau:	Lối thông hành địa dịch
Bên trái:	Nhà khác
Bên phải:	Nhà khác
Vị trí:	TSDG tiếp giáp hẻm 315 Hai Bà Trưng - hẻm bê tông phía trước rộng khoảng 4m (lộ giới hẻm dự kiến 4m) và phía sau giáp hẻm bê tông rộng khoảng 1m (lộ giới lối thông hành địa dịch dự kiến 1.2m). TSDG cách đường Hai Bà Trưng khoảng 30m, cách đường Trần Quốc Toàn khoảng 40m. TSDG cách UBND phường Võ Thị Sáu khoảng 1.3km, cách UBND Quận 3 khoảng 930m.

4. Diện tích

Diện tích sử dụng riêng (m2): 59.9
 Diện tích sử dụng chung (m2): 0
 Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị
 Thời hạn sử dụng: Lâu dài
 Chi tiết các loại đất như bảng sau:

Loại đất	Theo pháp lý		Theo khảo sát thực tế	
	Trong quy hoạch	Ngoài quy hoạch	Trong quy hoạch	Ngoài quy hoạch
Đất ở	0	59.9	0	59.9
Đất TMDV(*)	0	0	0	0
Đất SXKD(**)	0	0	0	0
Đất vườn	0	0	0	0
Đất trồng cây lâu năm	0	0	0	0
Đất trồng cây hàng năm	0	0	0	0
Đất khác	0	0	0.8	0
Tổng	0	59.9	0.8	59.9

5. Hình dạng và Kích thước

Tiêu chí	Theo pháp lý	Theo khảo sát thực tế
Hình dạng:	Tóp hậu	Tóp hậu
Kích thước mặt tiền (m):	3.92	3.92
Kích thước chiều sâu thửa đất (m):	15.33	15.53
Mô tả khác:	- Chiều ngang sau tóp hậu 3.9m. - Chiều dài 2 cạnh 15.33m (tính từ ranh công nhận)	+ Chiều ngang sau tóp hậu 3.9m. + Chiều dài 2 cạnh 15.53m. - Hình dạng phù hợp với HSPL. - Kích thước: có 1 phần diện tích 0.8m2 phía trước và sau không được công nhận thuộc lộ giới vẫn được chủ tài sản sử dụng.

6. Tài sản gắn liền với đất

Công trình xây dựng 1:

Tiêu chí	Theo pháp lý	Theo khảo sát thực tế
Loại tài sản	Nhà ở	Nhà ở hoàn thiện
Số tầng	4	4 - 5 tầng
Năm hoàn thành	\	0
Kết cấu công trình	Tường gạch, sàn BTCT, mái BTCT	Kết cấu bằng gạch
Diện tích sàn xây dựng (m2)	202.2	202.2
Tầng 1	59.9	59.9
Tầng 2	\	57
Tầng 3	\	57
Tầng 4	\	28.3
Tầng 5	\	\
Từ tầng 6	\	\

Nhận xét chung:

Lợi thế của tài sản: \

Hạn chế của tài sản: \

Hiện trạng sử dụng: \

Khác: \

KẾT QUẢ ĐỊNH GIÁ TÀI SẢN

Phương pháp định giá đất: Phương pháp so sánh
 Phương pháp định giá tài sản trên đất: Phương pháp chi phí
 Ước tính giá trị thị trường (VND): **14,770,000,000**
 Bằng chữ: **Mười bốn tỷ bảy trăm bảy mươi triệu đồng./.**
 Chi tiết giá trị tài sản:

Tiêu chí	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND)	Tỷ lệ định giá (%)	Giá trị định giá (VND)
Quyền sử dụng đất				13,834,538,211
Đất ở				13,834,538,211
- Diện tích trong quy hoạch	-			-
- Diện tích ngoài quy hoạch	59.9	230,960,571	100	13,834,538,211
Tài sản gắn liền với đất				935,413,596
Công trình xây dựng 1	202.2	5,931,000	78.0	935,413,596

Thông tin thị trường	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3	Ghi chú
Người liên hệ	Chị Tú	Cô Lan	Anh Lâm	
Tên đường/phố	Hai Bà Trưng	Lý Chính Thắng	Võ Thị Sáu	
Tổ dân phố/Khu phố/Thôn	\	\	\	
Phường/Xã/Thị trấn	Phường Võ Thị Sáu	Phường Võ Thị Sáu	Phường Võ Thị Sáu	
Quận/Huyện	Quận 3	Quận 3	Quận 3	
Tỉnh/Thành phố	Hồ Chí Minh	Hồ Chí Minh	Hồ Chí Minh	
Phân loại vị trí:	Vị trí 3	Vị trí 4	Vị trí 3	
Khoảng cách tới tài sản định giá (m)	20m	680m	500m	
Tổng diện tích (m ²):	61.10	27.00	80.00	
Tài sản gắn liền với đất	Nhà ở hoàn thiện	Nhà ở hoàn thiện	Nhà ở hoàn thiện	
Giá bán thu thập (VND)	16,300,000,000	6,900,000,000	24,000,000,000	
Thời điểm giao dịch:	Tháng 10/2021	Tháng 10/2021	Tháng 10/2021	

GHI CHÚ

\

NGUYÊN TẮC ĐỊNH GIÁ

- Thời hạn sử dụng: 6 tháng kể từ ngày phát hành
- Mục đích sử dụng: Cấp tín dụng và xử lý tài sản bảo đảm tại VIB
- Tính xác thực của hồ sơ pháp lý: Do khách hàng/Chủ tài sản cung cấp, bản sao (photocopy), AMC không thực hiện đối chiếu với bản gốc của hồ sơ pháp lý tài sản. Khách hàng/Chủ tài sản tự chịu trách nhiệm về tính xác thực của hồ sơ.
- Thông tin khảo sát được lập trên cơ sở: Chỉ dẫn của Khách hàng/Chủ tài sản, AMC không tiến hành kiểm tra, khảo sát kết cấu, kỹ thuật của công trình xây dựng.
- Các điều kiện giả định: Tại thời điểm định giá tài sản đầy đủ tính pháp lý, không có tranh chấp, không có quy hoạch, kê biên...
- Kết quả định giá không bao gồm: Các yếu tố liên quan đến thuế, chi phí phát sinh và nghĩa vụ tài chính phát sinh khác của Chủ sở hữu tài sản hiện tại cũng như tương lai trong quá trình xây dựng, sử dụng, bán/chuyển nhượng tài sản.

Đính kèm Thông báo kết quả định giá tài sản:

Phụ lục 01: Sơ đồ vị trí và Hình ảnh tài sản định giá.

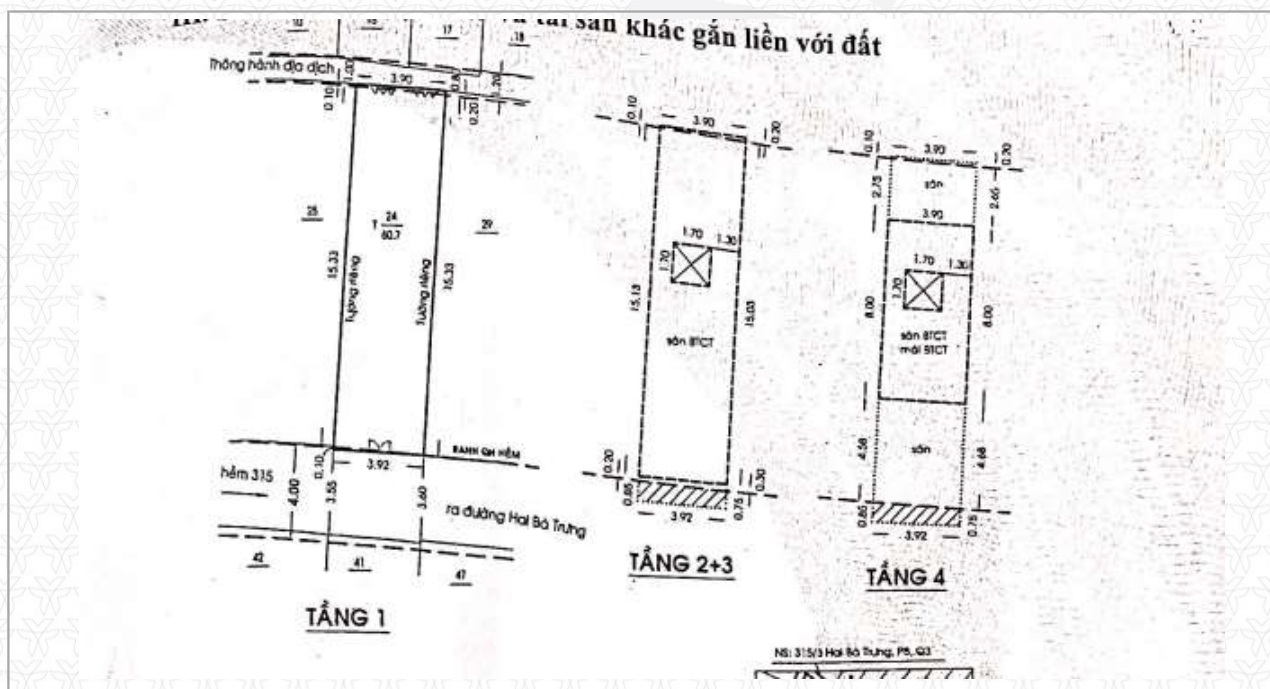
Chuyên viên định giá: Nguyễn Hữu Luận
Người soát xét: Nguyễn Trường Lưu
Người phê duyệt: Bùi Công Hoàn

PHỤ LỤC 01. SƠ ĐỒ VỊ TRÍ VÀ HÌNH ẢNH TÀI SẢN ĐỊNH GIÁ

1.0 Sơ đồ vị trí tài sản định giá



2.0 Sơ đồ thửa đất



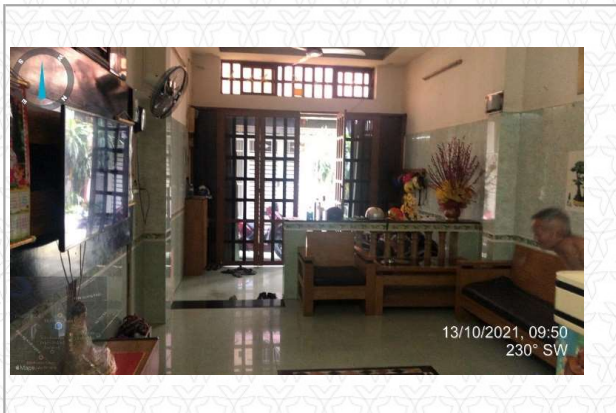
3.0 Hình ảnh tài sản định giá



Ảnh 1: HẸM PHÍA TRƯỚC TÀI SẢN



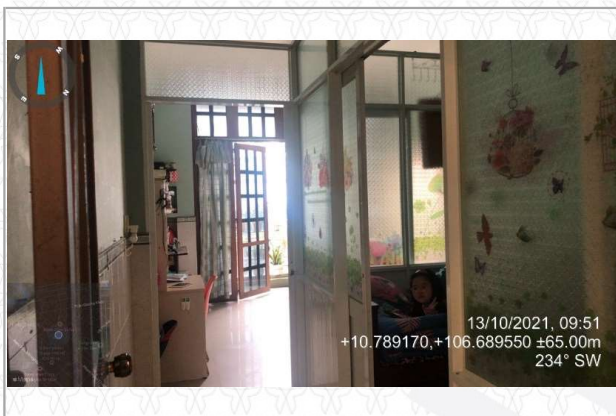
Ảnh 2: TOÀN CẢNH TÀI SẢN



Ảnh 3: BÊN TRONG TÀI SẢN



Ảnh 4: BÊN TRONG TS



Ảnh 5: BÊN TRONG TS



Ảnh 6: SỐ NHÀ 3 HẸM 315