

Mã hồ sơ: Ap_20221008085254
Mã tài sản: As_08102022085254656

....., ngày 30 tháng 10 năm 2022

BÁO CÁO ĐỊNH GIÁ TÀI SẢN

Căn cứ vào báo cáo tư vấn giá số Ap_20221008085254 ngày 30/10/2022 do ông Nguyễn Trúc Phương, thuộc Công ty TNHH Thịnh Điền thực hiện.

Cán bộ định giá tiến hành định giá tài sản và lập Báo cáo định giá Tài sản như sau :

I. THÔNG TIN CHUNG

Khách hàng vay (dự kiến)	
Thông tin về chủ sở hữu tài sản	
Mối quan hệ giữa khách hàng vay và chủ sở hữu	Mua bán
Tên tài sản bảo đảm	
Địa chỉ của tài sản bảo đảm	. - Xã Mỹ Hạnh Bắc - Huyện Đức Hòa - Long An
Mục đích định giá	Tư vấn giá mới
Giá trị tư vấn về giá lần gần nhất (*)	
Ngày tư vấn về giá gần nhất (*)	
Đơn vị đề nghị tư vấn về giá gần nhất (*)	
Tài sản được tư vấn về giá lần thứ mấy (*)	
Báo cáo tư vấn về giá này thay thế báo cáo định giá mã tài sản số (*)	
Chuyên viên khách hàng	uylv2 Số điện thoại: 0902553
Người hướng dẫn khảo sát hiện trạng	Họ tên: Nguyễn Văn Út
Mối quan hệ giữa người hướng dẫn khảo sát với chủ sở hữu/khách hàng vay vốn (*)	Môi giới

II. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN ĐỊNH GIÁ

1. Giấy tờ chứng minh quyền sở hữu và sử dụng hợp pháp đối với tài sản tư vấn về giá:

Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Số CP 266296 do SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH LONG AN cấp ngày 31/08/2018
Giấy phép xây dựng:	Số:
Giấy tờ khác (nếu có):	

2. Về hiện trạng sử dụng của tài sản:

Hiện trạng sử dụng của tài sản (*)	Không kinh doanh Đất trống
Tài sản Bảo Đảm là nhà ở hay không (1)	Không
Tỷ lệ diện tích kinh doanh trên tổng diện tích sử dụng của BĐS thế chấp	
Bất Động sản hoàn thành(Áp dụng với trường hợp TSBD có nhà ở) (2)	Chưa hoàn thành
Tranh chấp về tài sản	Chưa xác định
Tình trạng thế chấp của TS	Chưa xác định

3. Đặc điểm của tài sản:

Mô tả về thửa đất được quyền sử dụng và tài sản gắn liền với đất.	
Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.	Khảo sát thực tế thửa đất, tài sản trên đất
A – Thửa đất được quyền sử dụng TS1	
- Thửa đất số: 746	<input type="checkbox"/> Vị trí Vị trí 4
- Tờ bản đồ số: 14	
- Địa chỉ: Xã Mỹ Hạnh Bắc, Huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An	- Địa chỉ thực tế: . - Xã Mỹ Hạnh Bắc - Huyện Đức Hòa - Long An
-	- Phía trước (nhìn từ trong ra) giáp: Đường đá xanh
-	- Bên phải giáp: Nhà dân
-	- Bên trái giáp: Nhà dân
-	- Phía sau giáp: Đất trống o
- Diện tích: 450 m ²	- Diện tích: 450.00 m ²
o Sử dụng riêng: 450.00 m ²	o Sử dụng riêng: 450 m ²
o Sử dụng chung: 0 m ²	o Sử dụng chung: 0 m ²
- Mục đích sử dụng đất: ONT	- Mục đích sử dụng đất: ONT
- Thời hạn sử dụng: Lâu dài	- Thời hạn sử dụng: Lâu dài
- Hình dạng thửa đất: Vuông vắn	- Hình dạng thửa đất: Vuông vắn
- Mặt tiền: 10 m	- Mặt tiền: 10 m
- Chiều sâu: 45 m	- Chiều sâu: 45 m

- Hướng thửa đất: Đông	- Hướng thửa đất: Đông
	- Mặt cắt ngõ/ngách nhỏ nhất: 3 m
	- Khoảng cách từ tài sản đến danh mục tuyến đường gần nhất: 500
<i>B 1 – Tài sản gắn liền với đất TS1</i>	
- Loại tài sản:	- Loại tài sản thực tế: Đất trống
- Số tầng:	- Số tầng:
- Tổng diện tích sử dụng: m2	- Tổng diện tích sử dụng: m2
- Diện tích sàn: m2	- Diện tích sàn: m2
- Năm xây dựng:	- Năm xây dựng:
	- Năm sửa chữa :
	- Chất lượng còn lại theo GPXD: %
	- Chất lượng còn lại theo không có GPXD: %

4. Đánh giá ưu/ nhược điểm của Tài sản:

STT	Tiêu chí đánh giá	Ưu điểm	Nhược điểm
1	Vị trí	Trung bình - 0 Không có - 0	Không có
2	Giao thông	Trung bình - 0	
3	Lợi thế thương mại	Trung bình - 0	
4	Môi trường, an ninh trật tự		
5	Số lượng thông tin giao dịch	0	
6	Tài sản có thuộc quy hoạch hay không	Không có quy hoạch	
7	Tính làng xã	0	

III. ĐỊNH GIÁ TÀI SẢN BẢO ĐẢM

1. Phương pháp tư vấn về giá: So sánh

- Phương pháp so sánh Phương pháp chiết khấu dòng tiền
 Phương pháp chi phí
 Phương pháp khác theo Quy định hiện hành của VPBank về nhận và thẩm định tài sản bảo đảm là bất động sản:

2. Cơ sở tư vấn về giá:

- Căn cứ quy định định giá của Bộ Tài chính;
- Căn cứ suất vốn đầu tư xây dựng công trình;
- Căn cứ Quy định số 80/2020/QĐi-TGD về việc Tư vấn giá tài sản bảo đảm tại VPBank;
- Căn cứ Quy định số 07/2019/QĐi-TGD của Tổng Giám đốc VPBank ban hành ngày 11/02/2019 về việc Nhận và Thẩm định tài sản bảo đảm là bất động sản;

- Căn cứ Quyết định số 660/2021/QĐ-TGD của Tổng Giám đốc VPBank ban hành ngày 11/09/2021 về việc Sửa đổi, bổ sung Quy định nhận và thẩm định Tài sản bảo đảm là bất động sản số 07/2019/QĐi-TGD ngày 11/02/2019;
- Căn cứ Quy trình số 94/2020/QT-TGD về quy trình định giá tài sản bảo đảm tại VPBank;
- Căn cứ Hướng dẫn số 72/2021/HD-TGD của Tổng Giám đốc VPBank ban hành ngày 23/08/2021 về việc Nhận và Định giá tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất nông nghiệp, vườn cây công nghiệp lâu năm, rừng trồng;
- Căn cứ Hướng dẫn số 27-2016-HD-TGD Về nhận thế chấp tài sản bảo đảm là nhà ở hình thành trong tương lai, quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng;
- Căn cứ Quy định số 49/2019/QĐi-TGD của Tổng Giám đốc VPBank ban hành ngày 29/6/2019 về việc xếp hạng tài sản bảo đảm tại VPBank;
- Căn cứ Quyết định số 724/2020/QĐ-TGD của Tổng Giám đốc VPBank ban hành ngày 19/10/2020 về việc sửa đổi quy định xếp hạng tài sản bảo đảm tại VPBank;
- Căn cứ hướng dẫn số 60/2016/HD-TGD ngày 31/08/2016 v/v thực hiện một số nội dung liên quan đến công tác định giá Tài sản bảo đảm;
- Căn cứ Quy Định 78/2020 ban hành ngày 30/10/2020.
- Căn cứ Giấy đề nghị tư vấn giá của đơn vị và các bản sao hồ sơ pháp lý được cung cấp.
- Căn cứ các Quyết định của UBND các tỉnh/thành phố về việc ban hành quy định và bảng giá các loại đất trên địa bàn các tỉnh/thành phố Hà Nội từng thời kỳ;
- Căn cứ các Quyết định của Tổng Giám đốc VPBank về việc Ban hành Bảng giá đất ở tại các tỉnh/thành phố có tham khảo thị trường tại VPBank;
- Căn cứ các Quyết định của Tổng Giám đốc VPBank về việc Ban hành Danh mục tuyến đường có bất động sản được nhận làm tài sản bảo đảm tại VPBank trên địa bàn các tỉnh/thành phố;
- Căn cứ các Quyết định của Tổng Giám đốc VPBank về việc ban hành danh sách các dự án được chấp nhận làm tài sản bảo đảm tại VPBank từng thời kỳ;

1. Kết quả định giá:

Tài sản định giá		Diện tích (m ²)	Đơn giá (đồng/m ²)	Giá trị còn lại (%)	Hệ số	Tổng giá trị (đồng)
1	Giá trị quyền sử dụng đất ở	400	7.356.976			2.942.790.400
2	Giá trị quyền sử dụng đất khác	50	620.000		1	31.000.000
Tổng giá trị tài sản tư vấn về giá						2.973.790.400

(Kết luận: Giá trị của Tài sản bảo đảm được định giá theo quy định hiện hành của VPBank (làm tròn) là: 2.973.790.400 đồng)

(Bằng chữ: Hai tỷ chín trăm bảy mươi ba triệu bảy trăm chín mươi nghìn bốn trăm đồng)

IV. MỘT SỐ Ý KIẾN VÀ KIẾN NGHỊ

- Xếp loại TSBĐ : C2 theo mục theo phụ lục 1 Quy định số 49/2019/QĐi-TGD do Tổng Giám đốc VPBank ban

hành ngày 29/6/2019 và Quyết định 724/2020 ban hành ngày 19/10/2020

- TSBD thuộc loại **Được nhận** làm TSBD tại VPBank theo Quy định số 07/2019/QĐi-TGD và quyết định số 660/2021/QĐ-TGD của Tổng giám đốc VPBank ban hành ngày 11/09/2021

- TS được tư vấn giá phù hợp với quy định, hướng dẫn về định giá của VPBank.

Kiến nghị	Phạm vi
Đề nghị khách hàng cung cấp giấy chứng nhận trang bổ sung để PĐGPN kiểm tra xác nhận trước khi công chứng thế chấp	
Chủ sở hữu cam kết toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất không có trên giấy chứng nhận kể cả tài sản hình thành trong tương lai (nếu có) cũng thuộc TSBD tại vpbank	
TSSS1 - Bán đất ONT, tọa lạc đường đá xanh R#4m, thuộc Xã Mỹ Hạnh Bắc, Huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An - Diện tích: 223m ² (5m x 44.6m) đất trống - Giá rao bán: 1.73 tỷ đồng - Giá ước tính giao dịch thành: 1.75 tỷ đồng - Đơn giá: Đất ONT: 6.98.000 đồng/m ²	
Đề nghị khách hàng hoàn tất thủ tục mua bán, cập nhật đăng bộ trên chủ quyền và nhận bàn giao tài sản theo đúng quy định của Vpbank và pháp luật	
TSSS2- Bán đất ONT, tọa lạc đường đá xanh R#4m, thuộc Xã Mỹ Hạnh Bắc, Huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An - Diện tích: 215m ² (5m x 43m) đất trống - Giá rao bán: 1.9 tỷ đồng - Giá ước tính giao dịch thành: 1.7 tỷ đồng - Đơn giá: Đất ONT: 7.950.000 đồng/m ²	
- TS là thửa đất số 746, TĐĐ số 14, mặt tiền TS tiếp giáp đường đá xanh R#3m, thuộc Xã Mỹ Hạnh Bắc, Huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An - TS nằm cách đường TC4 (KDC Cát Tường Phú Sinh) #500m cách đường ĐT 9 (Mỹ Hạnh) #2.2km - Khu vực dân cư khá đông – Trích lục bản đồ địa chính cấp ngày 22/10/2022	

Ngày lập báo cáo: 30/10/2022

Người lập báo cáo

(ký, ghi rõ họ tên)