

THÔNG BÁO KẾT QUẢ ĐỊNH GIÁ TÀI SẢN

THÔNG TIN CHUNG

Đơn vị kinh doanh:	VIB Gò Vấp
Khách hàng đề nghị định giá:	Phùng Gia Châu
Tài sản đề nghị định giá:	Bất động sản
Mục đích định giá:	Cấp tín dụng
Ngày đề nghị:	03/11/2022
Ngày định giá:	07/11/2022
Mức thù lao định giá (VND):	3,500,000

THÔNG TIN MÔ TẢ TÀI SẢN ĐỊNH GIÁ

1. Hồ sơ pháp lý tài sản

Thửa đất số:	50
Tờ bản đồ số:	85 (Bản đồ địa chính)
Số GCN QSD đất và TS gắn liền với	\
Số vào sổ cấp GCN:	1079/97
Đơn vị cấp:	UBND Thành phố Hồ Chí Minh
Ngày cấp:	17/02/1997
Tên chủ tài sản:	Ông: Phùng Gia Châu
Hồ sơ giấy tờ khác:	\
Thông tin khác:	- Ngày 25/10/2004 cập nhật: Vị trí nhà đất thuộc số tờ 85, số thửa 50 trên bản đồ địa chính. - Ngày 01/02/2020 cập nhật: Chuyển nhượng cho Ông Phùng Gia Châu theo hồ sơ số 793007.CN.003.

2. Địa chỉ tài sản

	Theo pháp lý	Theo thực tế khảo sát
Số nhà, ngõ/hẻm:	346	346
Tên đường/phố:	Xô Viết Nghệ Tĩnh	Xô Viết Nghệ Tĩnh
Tổ dân phố/Khu phố/Thôn:	\	\
Phường/Xã/Thị trấn:	Phường 25	Phường 25
Quận/Huyện:	Bình Thạnh	Bình Thạnh
Tỉnh/Thành phố:	Hồ Chí Minh	Hồ Chí Minh

3. Vị trí tài sản

Phân loại:	Vị trí 1
Hướng chính:	Tây
Mặt cắt đường/ngõ/hẻm nhỏ nhất (m):	20
Độ rộng đường trước tài sản (m):	20
Phía trước:	Đường Xô Viết Nghệ Tĩnh
Phía sau:	Khe hở
Bên trái:	Nhà khác
Bên phải:	Nhà khác

Vị trí:

- Tài sản thuộc Vị trí 1 của đường Xô Viết Nghệ Tĩnh (Theo bảng giá đất Nhà nước).
- Tài sản tọa lạc tại mặt tiền đường Xô Viết Nghệ Tĩnh, đường trải nhựa trước tài sản rộng khoảng 20m (quy hoạch lộ giới đường Xô Viết Nghệ Tĩnh là 30m), phía sau TSDG tiếp giáp khe hở. Theo GCN thì không thể hiện độ rộng đường Xô Viết Nghệ Tĩnh và không tiếp giáp khe hở phía sau.
- TSDG cách đường Bạch Đằng khoảng 75m, cách đường Điện Biên Phủ khoảng 225m, cách đường Đinh Bộ Lĩnh khoảng 220m, cách đường Ung Văn Khiêm khoảng 615m.
- TSDG cách UBND Phường 25 khoảng 900m, cách Trường Đại học Ngoại thương - Cơ sở II Thành phố Hồ Chí Minh khoảng 375m.

4. Diện tích

Diện tích sử dụng riêng (m2): 91

Diện tích sử dụng chung (m2): 0

Mục đích sử dụng đất: Đất ở

Thời hạn sử dụng: Lâu dài

Chi tiết các loại đất như sau (m2):

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	91	15.84	91
Tổng	0	91	15.84	91

5. Hình dạng và Kích thước

Tiêu chí	Theo pháp lý	Theo khảo sát thực tế
Hình dạng:	Hình dạng đặc biệt	Hình dạng đặc biệt
Kích thước mặt tiền (m):	3.3	3.3
Kích thước chiều sâu thửa đất (m):	28.9	33.84
Mô tả khác:	Kích thước mặt tiền là 3.3m và mặt hậu là 3m; kích thước cạnh trái và cạnh phải đều là 28.9m. Diện tích đất được công nhận trên GCN là 91m ² .	- Hiện trạng khảo sát dưới sự hướng dẫn của người hướng dẫn: Thửa đất có hình dạng và kích thước phù hợp với hồ sơ pháp lý. Ngoài ra, tài sản có sử dụng thêm phần diện tích phía trước khoảng 15.84m ² .

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	02	2 - 3 tầng
Năm hoàn thành	\	0
Kết cấu công trình	Tường gạch, sàn BT, mái tôn	Kết cấu bằng gạch
Diện tích sàn xây dựng (m2)	119.29	119.29
Tầng 1	89.7	89.7
Tầng 2	\	29.59

7. Nhận xét chung

Lợi thế của tài sản: \

Hạn chế của tài sản: \

Hiện trạng sử dụng: Đúng mục đích

Khác:

Theo thông tin quy hoạch tại dữ liệu VIBAMC, trang TTQH của Tp.HCM và quận Bình Thạnh thì TSDG có quy hoạch đất ở hiện hữu cải tạo kết hợp xây dựng mới, các TSSS đều có quy hoạch tương đồng

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): **17,157,000,000**
Bằng chữ: Mười bảy tỷ một trăm năm mươi bảy triệu đồng
Chi tiết giá trị:

Tài sản định giá	Diện tích (m2)	Đơn giá (VND)	Tỷ lệ định giá (%)	Giá trị định giá (VND)
Quyền sử dụng đất				17,157,387,290
Đất ở				17,157,387,290
- Diện tích trong quy hoạch	-	-	-	-
- Diện tích ngoài quy hoạch	91.00			17,157,387,290
+ S1: Phần diện tích có chiều dài lớn gấp 5 lần chiều rộng	54.45	208,864,550	100.0	11,372,674,725
+ S2: Phần diện tích có chiều dài lớn hơn 5 lần đến 8 lần chiều rộng	28.83	208,864,550	80.0	4,817,251,972
+ S3: Phần diện tích tiếp giáp với S2	7.72	208,864,550	60.0	967,460,594

THÔNG TIN THỊ TRƯỜNG

Thông số kỹ thuật	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
Người liên hệ	Anh Anh	Anh Tuấn	Anh Biển
Số điện thoại	0901.367.268	035.91.88888	0934.124.668
Tên đường/phố	Bạch Đằng	Đinh Bộ Lĩnh	Đinh Bộ Lĩnh
Tổ dân phố/Khu phố/Thôn	\	\	\
Phường/Xã/Thị trấn	Phường 15	Phường 26	Phường 26
Quận/Huyện	Bình Thạnh	Bình Thạnh	Bình Thạnh
Tỉnh/Thành phố	Hồ Chí Minh	Hồ Chí Minh	Hồ Chí Minh
Mặt cắt đường/ngõ/hẻm nhỏ nhất (m)	21.35 (Bao gồm lòng đường và một bên lề đường)	20 (Bao gồm lòng đường và hai bên lề đường)	20 (Bao gồm lòng đường và hai bên lề đường)
Phân loại vị trí	Vị trí 1	Vị trí 1	Vị trí 1
Khoảng cách tới tài sản định giá (m)	Khoảng 110m	Khoảng 690m	Khoảng 845m
Tổng diện tích (m2)	87.80	73.70	80.00
Kích thước mặt tiền (m)	3.80	4.00	4.00
Hình dạng	Khá vuông vắn	Khá vuông vắn	Khá vuông vắn
Tài sản gắn liền với đất	Nhà ở hoàn thiện	Nhà ở hoàn thiện	Nhà ở hoàn thiện
Giá bán thu thập (VND)	28,000,000,000	16,300,000,000	15,000,000,000
Thời điểm giao dịch	Tháng 11/2022	Tháng 11/2022	Tháng 11/2022
Giá trị công trình xây dựng (VND)	2,586,212,550	528,075,240	166,368,000
Giá trị quyền sử dụng đất ước tính (VND)	22,613,787,450	14,956,924,760	13,333,632,000
Đơn giá đất ước tính (VND/m2)	257,560,222	202,943,348	166,670,400
Đơn giá sau điều chỉnh (VND/m2)	224,077,393	219,178,816	183,337,440
Đơn giá chỉ dẫn (VND/m2)			208,864,550

GHI CHÚ

Hiện tại trên đất có CTXD là nhà ở 02 tầng, kết cấu tường gạch, sàn BT, mái tôn. Tuy nhiên, hiện trạng khảo sát thì công trình xây dựng có kết cấu tường muren và đã xuống cấp, giá trị còn lại không đáng kể nên tại thời điểm thẩm định VIBAMC tạm thời không xác định giá trị phần công trình xây dựng trên đất.

NGUYÊN TẮC ĐỊNH GIÁ

1. Thời hạn sử dụng: 6 tháng kể từ ngày phát hành
2. Mục đích sử dụng: Cấp tín dụng
3. Tính xác thực của hồ sơ pháp lý: HSPL là bản sao (photocopy), AMC không thực hiện đối chiếu với bản gốc của hồ sơ pháp lý tài sản. Khách hàng tự chịu trách nhiệm về tính xác thực của hồ sơ.
4. Thông tin khảo sát được lập trên cơ sở: Chi dẫn của Khách hàng, AMC không tiến hành kiểm tra, khảo sát kết cấu, kỹ thuật của công trình xây dựng.
5. Các điều kiện giả định: Tại thời điểm định giá tài sản đầy đủ tính pháp lý, không có tranh chấp.
6. Kết quả định giá: Làm tròn đến đơn vị triệu đồng.
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.

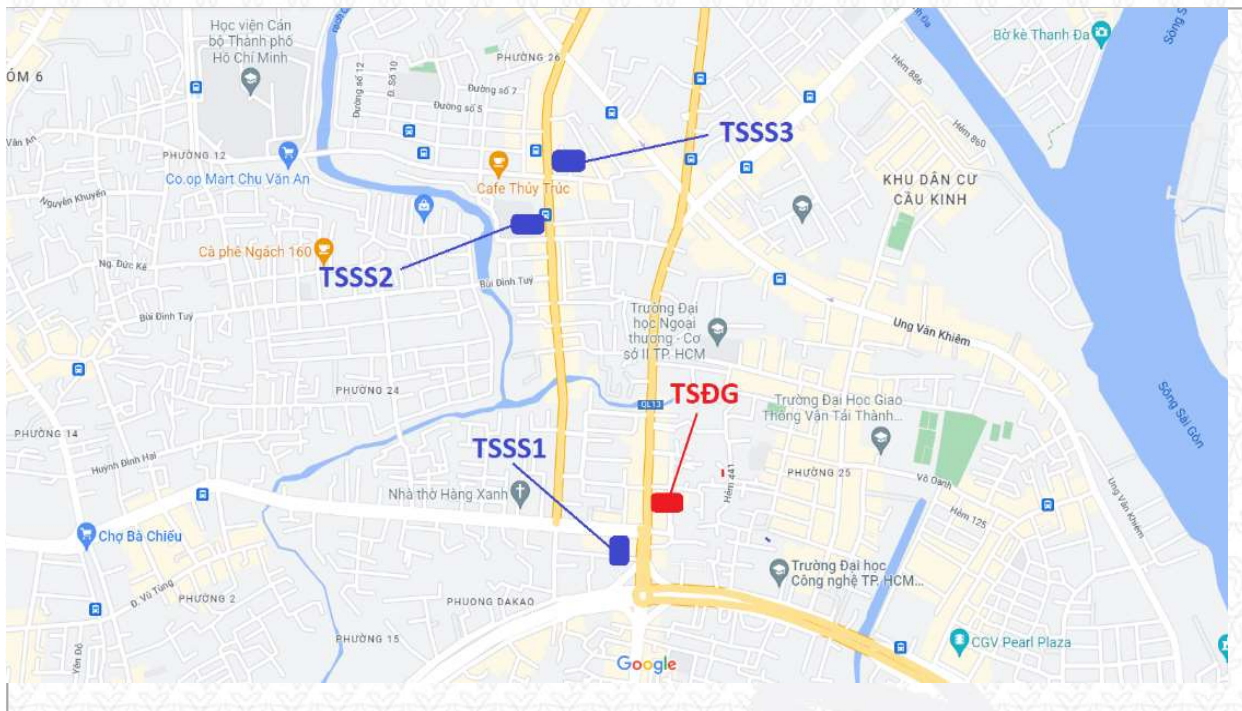
Chuyên viên định giá: Hồ Sỹ Thắng

Người soát xét: Lê Thị Chủ

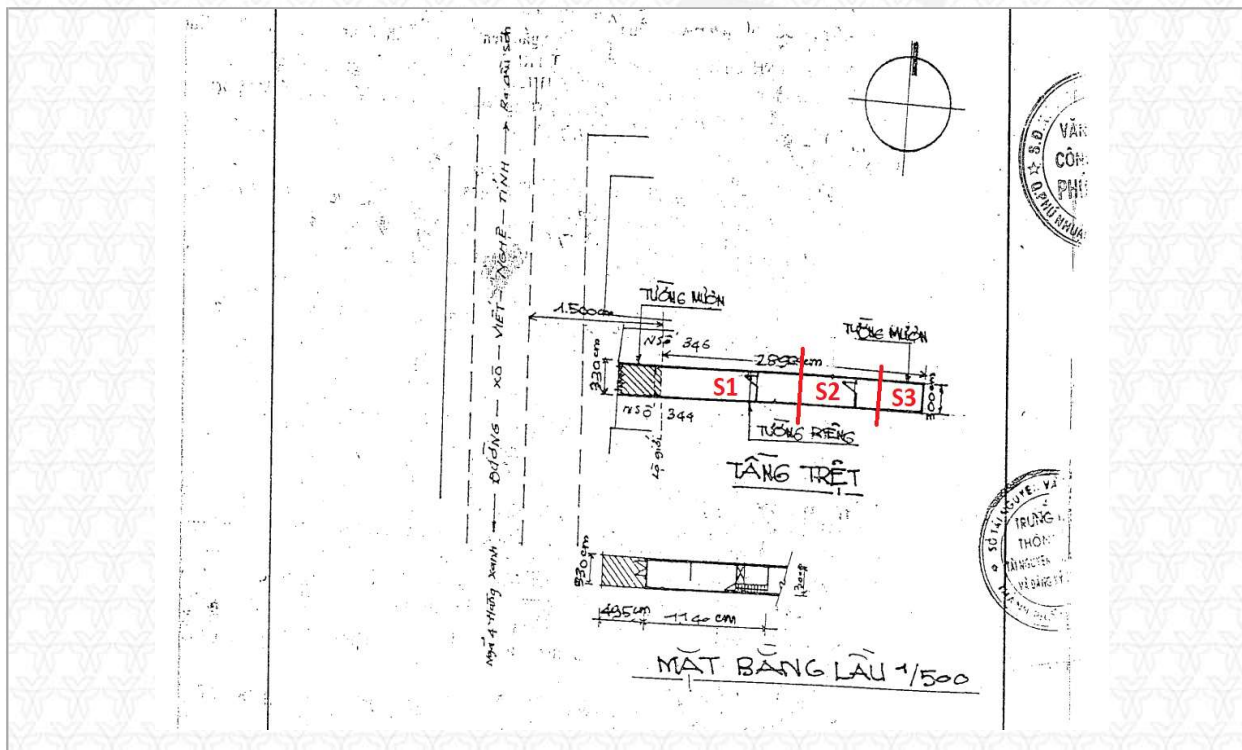
Người phê duyệt: Bùi Công Huân (đã ký)

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: Đường trước TSDG



Ảnh 2: Đường trước TSDG



Ảnh 3: Tổng quan TSDG



Ảnh 4: Địa chỉ



Ảnh 5: Hiện trạng TSDG



Ảnh 6: Hiện trạng TSDG



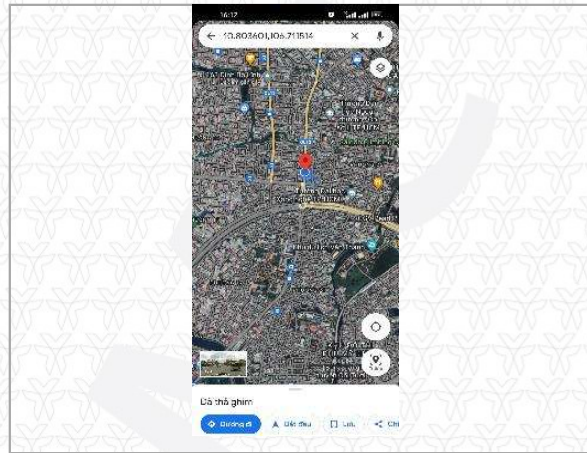
Ảnh 7: Hiện trạng TSDG



Ảnh 8: Hiện trạng TSDG



Ảnh 9: Hiện trạng TSDG



Ảnh 10: Định vị