



CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Tên khách hàng: CÔNG TY CỔ PHẦN NUÔI TRỒNG ĐÁNH
BẮT HẢI SẢN ĐÔNG DƯƠNG

Tài sản Thẩm định: Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền trên đất thuộc
Giấy chứng nhận thừa đất số BI 285663

Thời điểm Thẩm định: Tháng 10 năm 2022

Địa điểm thẩm định: Khu kinh tế cửa khẩu Hèo Lỵ xã Lập Hòa 1

CÔNG TY TNHH HÃNG KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ ASCO

CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Tên khách hàng:	CÔNG TY CỔ PHẦN NUÔI TRỒNG ĐÁNH BẤT HẢI SẢN ĐÔNG DƯƠNG
Tài sản Thẩm định:	Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền trên đất thuộc Giấy chứng nhận thửa đất số BI 285663
Thời điểm Thẩm định:	Tháng 10 năm 2022
Địa điểm thẩm định:	Khu kinh tế cửa khẩu Hoa Lư, xã Lộc Hòa, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước
Mục đích thẩm định:	Làm cơ sở tham khảo trong việc vay vốn ngân hàng

Số: 250/2022/TĐG-CT

TP. HCM, Ngày 28 tháng 10 năm 2022

CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

**Kính gửi: CÔNG TY CỔ PHẦN NUÔI TRỒNG ĐÁNH BẮT HẢI SẢN
ĐÔNG DƯƠNG**

Căn cứ Giấy yêu cầu thẩm định ngày 24/10/2022 của Công ty Cổ phần Nuôi trồng Đánh bắt Hải sản Đông Dương;

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán và Định giá ASCO - Chi nhánh TP.HCM cung cấp Chứng thư thẩm định giá số 250/2022/TĐG-CT ngày 28/10/2022 với các nội dung sau đây:

1. Khách hàng thẩm định giá

- Khách hàng: Công ty Cổ phần Nuôi trồng Đánh bắt Hải sản Đông Dương
- Địa chỉ: Số 6 khu Tân Đức An, đường số 3, phường Linh Chiểu, thành phố Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh
- MST: 0302228191
- Người đại diện: Châu Văn Đức Chức vụ: Chủ tịch HĐQT

2. Thông tin về tài sản thẩm định giá

- *Chi tiết tại mục 4 của báo cáo thẩm định giá kèm theo*

3. Thời điểm thẩm định giá: Tháng 10 năm 2022.

4. Mục đích thẩm định giá: Làm cơ sở tham khảo trong việc vay vốn ngân hàng

5. Căn cứ pháp lý

- *Chi tiết tại mục 2.3 của báo cáo thẩm định giá kèm theo*

6. Cơ sở giá trị của tài sản thẩm định giá

- Chi tiết tại mục 5 của báo cáo thẩm định giá kèm theo.

7. Giả thiết và giả thiết đặc biệt.

- Chi tiết tại mục 6 của báo cáo thẩm định giá kèm theo.

8. Cách tiếp cận, phương pháp thẩm định giá

- Chi tiết tại mục 7.1 của báo cáo thẩm định giá kèm theo.

9. Kết quả thẩm định giá

- Trên cơ sở các tài liệu do khách hàng cung cấp, qua khảo sát thực tế tại hiện trường; với phương pháp thẩm định giá được áp dụng trong tính toán, Công ty TNHH Hãng Kiểm toán và Định giá ASCO - Chi nhánh TP.HCM thông báo kết quả thẩm định giá tài sản tại thời điểm ngày 28/10/2022 như sau:

- Tên tài sản	Diện tích	Đơn giá (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng)
GCN QSDĐ thửa đất số 01, tờ bản đồ số, Khu kinh tế cửa khẩu Hoa Lư, xã Lộc Hòa, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước			
Đất cơ sở sản xuất kinh doanh	74130,4	4.732.000	350.785.052.800
Tổng cộng			350.785.052.800
Làm tròn			350.785.000.000

Giá trị tư vấn của tài sản thẩm định giá (làm tròn): 350.785.000.000 đồng.

(Bằng chữ: Ba trăm năm mươi tỷ, bảy trăm tám mươi lăm triệu đồng).

10. Những điều khoản loại trừ và hạn chế của kết quả thẩm định giá

- Chi tiết tại mục 9 của báo cáo thẩm định giá kèm theo.

11. Thời hạn có hiệu lực của kết quả thẩm định giá.

Kết quả Thẩm định giá có giá trị sử dụng trong thời hạn 6 tháng đối với bất động sản

12. Các tài liệu kèm theo

- Phụ lục hình ảnh

- Báo cáo thẩm định giá

Chứng thư thẩm định giá được phát hành 03 bản chính bằng tiếng Việt tại Công ty TNHH Hãng Kiểm toán và Định giá ASCO - Chi nhánh TP.HCM, Công ty TNHH Hãng Kiểm toán và Định giá ASCO - Chi nhánh TP.HCM giữ 01 bản, khách hàng thẩm định giá giữ 02 bản, các bản có giá trị như nhau.

Mọi hình thức sao chép Chứng thư thẩm định giá không có sự đồng ý bằng văn bản của Công ty TNHH Hãng Kiểm toán và Định giá ASCO – Chi nhánh TP.HCM đều là hành vi vi phạm pháp luật.

**THẨM ĐỊNH VIÊN VỀ
GIÁ HÀNH NGHỀ**



Hứa Thoại Quyên
Số thẻ thẩm định viên về giá:
XIV.19.2261

**CÔNG TY TNHH HÃNG KIỂM TOÁN VÀ
ĐỊNH GIÁ ASCO – CHI NHÁNH TP.HCM
GIÁM ĐỐC**



Đặng Trần Kiên
Số thẻ thẩm định viên về giá:
XIV.19.2215

PHỤ LỤC ẢNH TÀI SẢN THÁNG 10/2022



Đường trước tài sản



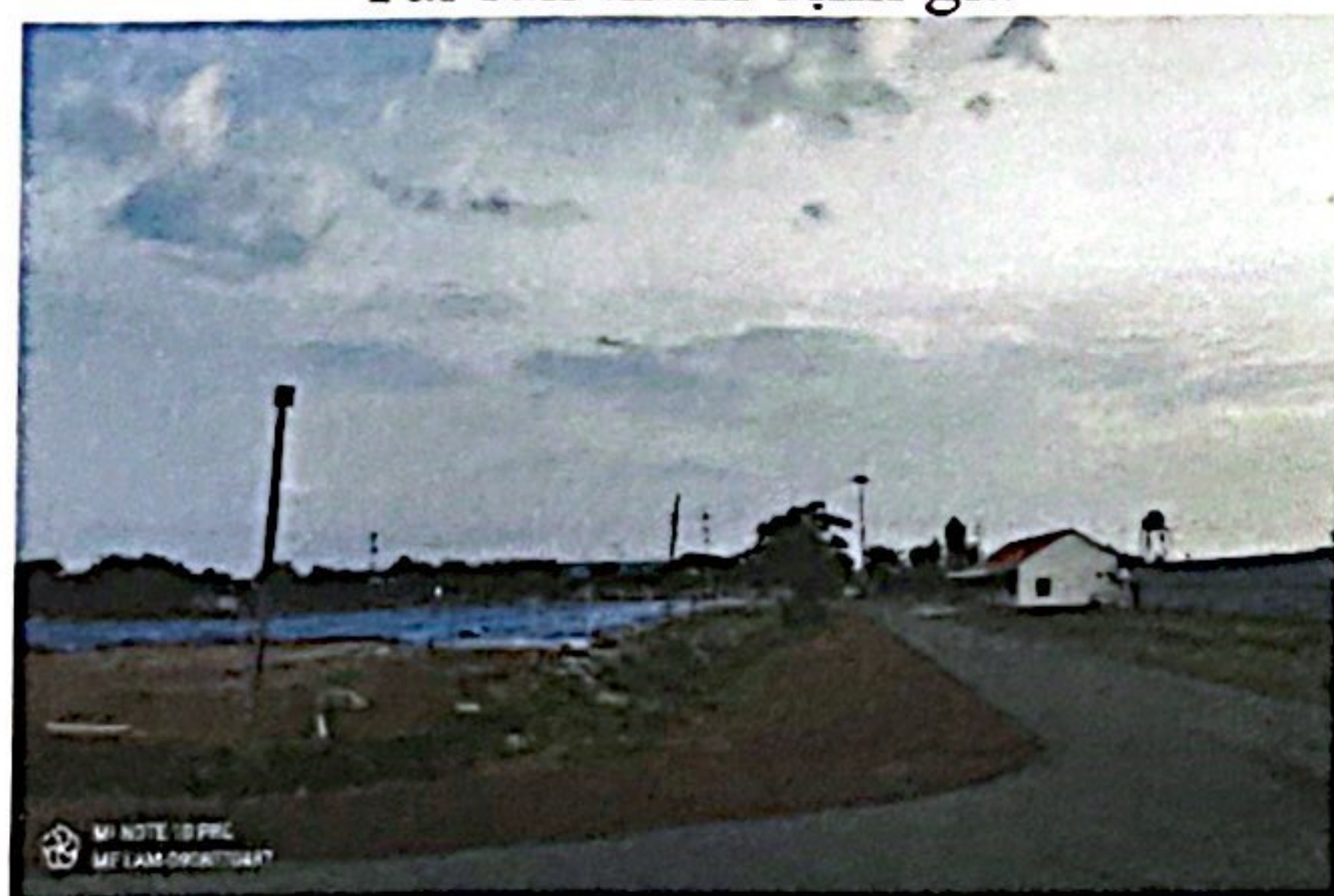
Đường trước tài sản



Tài sản thẩm định giá



Tài sản thẩm định giá



Tài sản thẩm định giá



Tài sản thẩm định giá

PHỤ LỤC ẢNH TÀI SẢN THÁNG 10/2022



Tài sản thẩm định giá



Tài sản thẩm định giá



Vị trí tài sản

BÁO CÁO KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ

Tên khách hàng:	CÔNG TY CỔ PHẦN NUÔI TRỒNG ĐÁNH BẮT HẢI SẢN ĐÔNG DƯƠNG
Tài sản thẩm định:	Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền trên đất thuộc Giấy chứng nhận thửa đất số BI 285663
Thời điểm thẩm định:	Tháng 10 năm 2022
Địa điểm thẩm định:	Khu kinh tế cửa khẩu Hoa Lư, xã Lộc Hòa, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước.
Mục đích thẩm định:	Làm cơ sở tham khảo trong việc vay vốn ngân hàng.

Số: 250/2022/TĐG-BC

TP. Hồ Chí Minh, Ngày 28 tháng 10 năm 2022

BÁO CÁO KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ

(Kèm theo Chứng thư thẩm định giá số 250/2022/TĐG-CT ngày 28/10/2022)

1. Các thông tin về doanh nghiệp thẩm định giá

Đơn vị thẩm định : Công ty TNHH Hãng Kiểm toán và Định giá ASCO - Chi nhánh TP.HCM

Địa chỉ Chi nhánh : Số 23B, Đường 3, Khu phố 2, Phường Bình An, Quận 2, TP. Hồ Chí Minh

Địa chỉ trụ sở chính : Số 02, ngõ 308 Lê Trọng Tấn, phường Khương Mai, quận Thanh Xuân, TP. Hà Nội

Điện thoại : 028 6680 4780

2. Các thông tin cơ bản về cuộc thẩm định giá:

2.1. Thông tin cơ bản

Khách hàng yêu cầu : **CÔNG TY CỔ PHẦN NUÔI TRỒNG ĐÁNH BẮT HẢI SẢN ĐÔNG DƯƠNG**

Tài sản thẩm định : Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền trên đất thuộc Giấy chứng nhận thửa đất số BI 285663

Mục đích thẩm định : Làm cơ sở tham khảo trong việc vay vốn ngân hàng

Thời điểm thẩm định : Tháng 10 năm 2022

Giấy yêu cầu thẩm định : Ngày 24/10/2022

2.2. Các nguồn thông tin sử dụng trong quá trình thẩm định.

- Thông tin khảo sát thị trường của tài sản thẩm định giá;
- Các căn cứ pháp lý của tài sản;
- Thông tin, dữ liệu của Công ty TNHH Hãng Kiểm toán và Định giá ASCO.

2.3. Căn cứ pháp lý.

Pháp lý chung:

- Luật giá số 11/2012/QH13 ngày 20/06/2012 do Quốc Hội khoá 13 ban hành;
- Nghị định số 89/2013/NĐ-CP ngày 06/08/2013 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều của luật giá về thẩm định giá;
- Nghị định số 177/2013/ND-CP ngày 14/11/2013 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật giá;
- Nghị định số 149/2016/ND-CP ngày 11/11/2016 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 177/2013/ND-CP ngày 14/11/2013 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật giá;
- Thông tư số 38/2014/TT-BTC ngày 28/3/2014 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn một số điều của Nghị định số 89/2013/NĐ-CP ngày 06/8/2013 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật giá về thẩm định giá;
- Thông tư số 56/2014/TT-BTC ngày 28/4/2014 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn thực hiện Nghị định số 177/2013/NĐ-CP ngày 14/11/2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Giá;
- Thông tư số 06/2014/TT-BTC ngày 07/01/2014 của Bộ Tài chính về việc ban hành tiêu chuẩn thẩm định giá số 13;
- Thông tư 158/2014/TT-BTC ngày 27/10/2014 của Bộ Tài chính về việc ban hành tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 01, 02, 03 và 04;
- Thông tư số 28/2015/TT-BTC ngày 6/3/2015 của Bộ Tài chính v.v ban hành tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 05, 06 và 07;
- Thông tư số 126/2015/TT-BTC ngày 20/8/2015 của Bộ Tài chính v.v ban hành tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 08, 09 và 10;
- Quyết định số 129/2008/QĐ-BTC ngày 31/12/2008 của Bộ Tài chính về việc ban hành 06 Tiêu chuẩn thẩm định giá (đợt 3).
- Thông tư số 145/2016/TT-BTC ngày 06/10/2016 của Bộ Tài chính về việc ban hành tiêu chuẩn thẩm định giá số 11.

Pháp lý về đất đai

- Luật đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013 do Quốc Hội khoá 13 - Kỳ họp thứ 4 ban hành;
- Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai;
- Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính Phủ về việc quy định về giá đất;
- Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính Phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;

- Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn một số điều của nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;
 - Quyết định số 18/2020/QĐ-UBND ngày 12/8/2020 của UBND tỉnh Bình Phước về ban hành Bảng giá các loại đất địa bàn tỉnh Bình Phước giai đoạn 2020-2024.
- 3. Thông tin tổng quan về thị trường, các thông tin về thị trường giao dịch của nhóm (loại) tài sản thẩm định giá.**
- Sự dịch chuyển của bất động sản vùng ven
 - Trong vài năm trở lại, thị trường bất động sản đang có chiều hướng dịch chuyển từ trung tâm thành phố ra các tỉnh vùng ven. Nguyên nhân chủ yếu của “ làn sóng dịch chuyển ” này là do quỹ đất thành phố đang ngày càng hạn hẹp, bên cạnh đó giá đất tại đây cũng tăng dần theo thời gian. Do đó, việc dịch chuyển bất động sản ra các tỉnh vùng ven là điều hoàn toàn dễ hiểu. Trong đó, bất động sản miền Nam có sự dịch chuyển rõ rệt ra các tỉnh thành lân cận như Bình Dương, Long An, Đồng Nai, Bình Phước,...
 - Với sự xuất hiện của nhiều khu đô thị lớn, được đầu tư xây dựng bài bản, cùng với cơ sở hạ tầng giao thông kết nối ngày càng được cải thiện. Do đó, Bình Phước hiện đang là một trong những vùng thu hút sự quan tâm đầu tư của nhiều của nhiều tập đoàn lớn trong và ngoài nước. Bên cạnh đó, cơ sở hạ tầng cũng như vị trí địa lý của tỉnh hết sức thuận lợi, tạo điều kiện cho kinh tế – xã hội tỉnh ngày càng phát triển. Tại Bình Phước, địa phương đang đón đầu sự dịch chuyển này là huyện Lộc Ninh, với nhiều lợi thế vốn có tạo nên giá trị bất động sản tăng liên tục trong thời gian qua.
 - Lộc Ninh là huyện biên giới của tỉnh Bình Phước, có diện tích lớn nhất và có nhiều đơn vị hành chính nhất tỉnh (1 thị trấn và 15 xã). Với hệ thống giao thông đang ngày càng hoàn thiện thông suốt kết nối huyện với các tỉnh Đông Nam Bộ, Tây Nguyên và các tỉnh thuộc Cam-pu-chia thông qua cửa khẩu quốc tế Hoa Lư và cửa khẩu Lộc Thịnh.
 - Với lợi thế về vị trí địa lý cũng như những tiềm năng có sẵn, Lộc Ninh đang thu hút nhiều doanh nghiệp lớn trong và ngoài nước đầu tư tại đây, trong số đó có thể kể đến: Khu kinh tế cửa khẩu quốc tế Hoa Lư (Khu kinh tế Hoa Lư) và “cánh đồng” điện mặt trời. Đây là những dự án công nghiệp quy mô lớn, giúp kinh tế huyện ngày càng phát triển, bên cạnh đó thu hút thêm nhiều các dự án mới đầu tư vào đây.
 - Ngoài ra, tuyến đường sắt Sài Gòn – Lộc Ninh cũng tạo lợi thế lớn nhằm liên kết giao thông giữa huyện và trung tâm Thành phố Hồ Chí Minh. Việc di chuyển cũng như vận chuyển hàng hóa thuận lợi là một lợi thế lớn.
 - Nhu cầu nhà đất tăng cao
 - Nhiều chuyên gia khi nhận định về thị trường bất động sản Bình Phước cho rằng: Dự kiến thời gian tới, do sự phát triển của các khu công nghiệp giá đất ở các vùng lân cận sẽ nhanh chóng tăng. Bởi lẽ, nhu cầu nhà ở tăng cao đến từ các công nhân tại đây. Lộc Ninh chính là điểm sáng nhất trong các vùng, với sự kết nối giữa các khu vực lân cận đồng thời là sự hỗ trợ bởi các tiện ích xung quanh.

(Nguồn: <https://anhsangvacuocsong.vn/suc-nong-bat-dong-san-loc-ninh-binh-phuoc/>)

4. Thông tin về tài sản thẩm định giá.

4.1. Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật của một số tài sản thẩm định giá.

4.1.1. Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

- Thửa đất số 01, tờ bản đồ số .
- Địa chỉ thửa đất: Khu kinh tế cửa khẩu Hoa Lư, xã Lộc Hòa, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước.
- Diện tích: 74.130,4 m².
- Hình dáng thửa đất: Tương đối vuông vức.
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.
- Mục đích sử dụng: Đất cơ sở sản xuất kinh doanh.
- Thời hạn sử dụng: đến ngày 14/8/2058.
- Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

Hiện trạng: Sử dụng ổn định, chưa phát hiện tranh chấp.

4.2 Đặc điểm pháp lý.

- Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 285663 đã vào sổ số CT 03128 ngày 20/3/2013 do UBND tỉnh Bình Phước cấp cho Công ty Cổ phần Nuôi trồng Đánh bắt Hải sản Đông Dương.

5. Cơ sở giá trị của tài sản thẩm định giá.

Căn cứ vào mục đích thẩm định giá và đặc điểm tài sản thẩm định giá chúng tôi lựa chọn giá trị thị trường làm cơ sở thẩm định giá:

- **Giá trị thị trường:** “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” (TCTĐGVN số 02).

6. Giả thiết và giả thiết đặc biệt.

- Giả thiết các chính sách của nhà nước là ổn định.

7. Cách tiếp cận, phương pháp thẩm định giá

7.1. Cách tiếp cận, phương pháp thẩm định giá áp dụng

- *Cách tiếp cận từ thị trường* là cách thức xác định giá trị của tài sản thẩm định giá thông qua việc so sánh tài sản thẩm định giá với các tài sản giống hệt hoặc tương tự đã có các thông tin về giá trên thị trường;
- *Cách tiếp cận từ chi phí* là cách thức xác định giá trị của tài sản thẩm định giá thông qua chi phí tạo ra một tài sản có chức năng, công dụng giống hệt hoặc tương tự với tài sản thẩm định giá và hao mòn của tài sản thẩm định giá;

- *Phương pháp chiết trừ* là phương pháp thẩm định giá xác định giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất có tài sản gắn liền với đất bằng cách loại trừ phần giá trị tài sản gắn liền với đất ra khỏi tổng giá trị bất động sản (bao gồm giá trị quyền sử dụng đất và giá trị tài sản gắn liền với đất);
- *Phương pháp so sánh* là phương pháp định giá dựa trên cơ sở phân tích mức giá của các bất động sản tương tự với bất động sản cần định giá đã giao dịch thành công hoặc đang mua, bán trên thị trường vào thời điểm định giá hoặc gần với thời điểm định giá để ước tính giá trị thị trường của bất động sản cần định giá.

Lý do sử dụng 1 phương pháp:

- *Phương pháp so sánh* là phương pháp thẩm định giá, xác định giá trị của tài sản thẩm định giá dựa trên cơ sở phân tích mức giá của các tài sản so sánh để ước tính, xác định giá trị của tài sản thẩm định giá. Phương pháp so sánh thuộc cách tiếp cận từ thị trường”. (TCTĐGVN số 08).

7.2. Xác định giá trị tài sản cần thẩm định giá.

7.2.1 Xác định giá trị quyền sử dụng đất: Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền trên đất thuộc Giấy chứng nhận thửa đất số BI 285663

❖ Thông tin tài sản so sánh:

Bảng 01: Đặc điểm tài sản so sánh

STT	Yếu tố so sánh	Tài sản thẩm định giá	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
1	Người liên hệ		Anh Hùng 0984656656	Anh Hà 0961110636	Hồng Quyền 0974259339
2	Địa chỉ	Quốc lộ 13, xã Lộc Hòa, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước	Quốc lộ 13, xã Lộc Thạnh, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước	Quốc lộ 13, xã Lộc Thạnh, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước	Quốc lộ 13, xã Lộc Hòa, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước
3	Vị trí	Tiếp giáp Quốc lộ 13 và 3 đường, xã Lộc Hòa, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước	Quốc lộ 13, xã Lộc Thạnh, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước	Quốc lộ 13, xã Lộc Thạnh, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước	Quốc lộ 13, xã Lộc Hòa, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước
4	Diện tích (m ²)	74130,4	1106,1	2000	1280
5	Giá giao dịch của bất động sản (đồng)		10.080.000.000	19.000.000.000	11.840.000.000
6	Đơn giá bán (đồng/m ²)	Chưa biết, cần thẩm định giá	9.113.100	9.500.000	9.250.000
7	Tình trạng giao dịch		Đang giao dịch	Đang giao dịch	Đang giao dịch
8	Tỷ lệ điều chỉnh về giao dịch thành công		-2%	-5%	-2%
	Giá bán sau khi điều chỉnh về giá giao		9.878.400.000	18.050.000.000	11.603.200.000

STT	Yếu tố so sánh	Tài sản thẩm định giá	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
	dịch thành công (đồng)				
9	Công trình trên đất		Đất trống	Đất trống	Đất trống
10	Giá trị quyền sử dụng đất (đồng)		9.878.400.000	18.050.000.000	11.603.200.000
11	Thời điểm giao dịch	Tháng 10/2022	Tháng 10/2022	Tháng 10/2022	Tháng 10/2022
12	Điều chỉnh do sự biến động giá				
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Giá trị quyền sử dụng đất sau điều chỉnh (đồng)		9.878.400.000	18.050.000.000	11.603.200.000
13	Đơn giá đất (đồng/m ²)		8.930.838	9.025.000	9.065.000
14	Pháp lý	Đã có sổ đỏ	Đã có sổ đỏ	Đã có sổ đỏ	Đã có sổ đỏ
15	Lợi thế kinh doanh và giao thông	Thích hợp xây dựng ở, kinh doanh	Thích hợp xây dựng ở, kinh doanh	Thích hợp xây dựng ở, kinh doanh	Thích hợp xây dựng ở, kinh doanh
16	Cảnh quan, môi trường sống	Điều kiện an ninh tốt, độ bụi và tiếng ồn ít	Điều kiện an ninh tốt, độ bụi và tiếng ồn ít	Điều kiện an ninh tốt, độ bụi và tiếng ồn ít	Điều kiện an ninh tốt, độ bụi và tiếng ồn ít
17	Chiều dài mặt tiền	190	28	50	32
18	Cơ sở hạ tầng	Điện và cấp thoát nước ổn định, an ninh tốt.	Điện và cấp thoát nước ổn định, an ninh tốt.	Điện và cấp thoát nước ổn định, an ninh tốt.	Điện và cấp thoát nước ổn định, an ninh tốt.

❖ **Điều chỉnh các yếu tố so sánh**

Từ các thông tin thu thập được đã nêu trong bảng thông tin so sánh trên, theo kinh nghiệm và khảo sát thực tế thì tỷ lệ chênh lệch giữa các yếu tố so sánh của tài sản so sánh so với tài sản thẩm định giá như sau:

Về yếu tố vị trí: TSTĐG hơn(+)/kém(-) các TSSS lần lượt là: TSSS1: 10%; TSSS2 là 10%, TSSS3: 10%

Về yếu tố chiều dài mặt tiền: TSTĐG hơn(+)/kém(-) các TSSS lần lượt là: TSSS1: 5%; TSSS2 là 5%, TSSS3: 5%

Về yếu tố diện tích (m²): TSTĐG hơn(+)/kém(-) các TSSS lần lượt là: TSSS1: -40%; TSSS2 là -40%, TSSS3: -40%

Các yếu tố khác tương đồng tài sản thẩm định giá nên không điều chỉnh

Cụ thể mức điều chỉnh theo trong bảng điều chỉnh so sánh sau:

BẢNG 02: BẢNG ĐIỀU CHỈNH CÁC YẾU TỐ SO SÁNH

TT	Yếu tố so sánh	Tài sản thẩm định giá	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
A	Giá thị trường		9.878.400.000	18.050.000.000	11.603.200.000
			đồng	đồng	đồng
B	Đơn giá đất		8.930.838	9.025.000	9.065.000
			đồng/m ²	đồng/m ²	đồng/m ²
C	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh				
C1	Pháp lý	Đã có sổ đỏ	Đã có sổ đỏ	Đã có sổ đỏ	Đã có sổ đỏ
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,0%	0,0%	0,0%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
			đồng/m ²	đồng/m ²	đồng/m ²
	Giá sau điều chỉnh		8.930.838	9.025.000	9.065.000
			đồng/m ²	đồng/m ²	đồng/m ²
C2	Vị trí	Tiếp giáp Quốc lộ 13 và 3 đường, xã Lộc Hòa, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước	Quốc lộ 13, xã Lộc Thạnh, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước	Quốc lộ 13, xã Lộc Thạnh, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước	Quốc lộ 13, xã Lộc Hòa, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước
	Tỷ lệ điều chỉnh		10%	10%	10%
	Mức điều chỉnh		893.084	902.500	906.500
			đồng/m ²	đồng/m ²	đồng/m ²
	Giá sau điều chỉnh		9.823.922	9.927.500	9.971.500
			đồng/m ²	đồng/m ²	đồng/m ²
C3	Lợi thế kinh doanh và giao thông	Thích hợp xây dựng ở, kinh doanh	Thích hợp xây dựng ở, kinh doanh	Thích hợp xây dựng ở, kinh doanh	Thích hợp xây dựng ở, kinh doanh
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
			đồng/m ²	đồng/m ²	đồng/m ²
	Giá sau điều chỉnh		9.823.922	9.927.500	9.971.500
			đồng/m ²	đồng/m ²	đồng/m ²
C4	Chiều dài mặt tiền	190	28	50	32
	Tỷ lệ điều chỉnh		5%	5%	5%
	Mức điều chỉnh		446.542	451.250	453.250
			đồng/m ²	đồng/m ²	đồng/m ²
	Giá sau điều chỉnh		10.270.464	10.378.750	10.424.750
			đồng/m ²	đồng/m ²	đồng/m ²
C5	Diện tích (m ²)	74130,4	1106,1	2000	1280
	Tỷ lệ điều chỉnh		-40%	-40%	-40%
	Mức điều chỉnh		-3.572.335	-3.610.000	-3.626.000
			đồng/m ²	đồng/m ²	đồng/m ²
	Giá sau điều chỉnh		6.698.129	6.768.750	6.798.750

TT	Yếu tố so sánh	Tài sản thẩm định giá	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
			đồng/m ²	đồng/m ²	đồng/m ²
C6	Cơ sở hạ tầng	Điện và cấp thoát nước ổn định, an ninh tốt.	Điện và cấp thoát nước ổn định, an ninh tốt.	Điện và cấp thoát nước ổn định, an ninh tốt.	Điện và cấp thoát nước ổn định, an ninh tốt.
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
			đồng/m ²	đồng/m ²	đồng/m ²
D	Mức giá chỉ dẫn		6.698.129	6.768.750	6.798.750
			đồng/m ²	đồng/m ²	đồng/m ²
D1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn		6.760.000		
			đồng/m ²		
D2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn		-0,92%	0,13%	0,57%
E	Tổng hợp các số liệu điều chỉnh tại mục C				
E1	Số lần điều chỉnh		3	3	3
E2	Số điều chỉnh thuận (đồng/m ²)		-2.232.710	-2.256.250	-2.266.250
E3	Số điều chỉnh tuyệt đối (đồng/m ²)		4.911.961	4.963.750	4.985.750
E4	Biên độ điều chỉnh		5% - 40%	5% - 40%	5% - 40%

- Do thông tin các TSSS đều là tài sản chưa được giao dịch thành công nên để đảm bảo tính khách quan đơn vị tư vấn xác định đơn giá quyền sử dụng đất ở tại nông thôn bằng trung bình 3 mức giá chỉ dẫn là 6.760.000 đồng/m².
- Đối với đất cơ sở sản xuất kinh doanh, theo Quyết định số 18/2020/QĐ-UBND ngày 12/8/2020 của UBND tỉnh Bình Phước về ban hành Bảng giá các loại đất địa bàn tỉnh Bình Phước giai đoạn 2020-2024, thì bằng 70% giá đất ở tại nông thôn: = 70% * 6.760.000 đồng/m² = 4.732.000 đồng/m².

7.3. Kết quả Thẩm định giá

Trên cơ sở các tài liệu do khách hàng cung cấp, qua khảo sát thực tế tại hiện trường; với phương pháp thẩm định giá được áp dụng trong tính toán, Công ty TNHH Hãng Kiểm toán và Định giá ASCO - Chi nhánh TP.HCM thông báo kết quả thẩm định giá tài sản thời điểm ngày 28/10/2022 như sau:

Tên tài sản	Diện tích	Đơn giá (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng)
GCN QSDĐ thửa đất số 01, tờ bản đồ số, Khu kinh tế cửa khẩu Hoa Lư, xã Lộc Hòa, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước			
Đất cơ sở sản xuất kinh doanh	74130,4	4.732.000	350.785.052.800
Tổng cộng			350.785.052.800
Làm tròn			350.785.000.000

Giá trị tư vấn của tài sản thẩm định giá (làm tròn): 350.785.000.000 đồng.

(Bằng chữ: Ba trăm năm mươi tỷ, bảy trăm tám mươi lăm triệu đồng).

8. Thời hạn có hiệu lực của kết quả thẩm định giá.

- Kết quả Thẩm định giá có giá trị sử dụng trong thời hạn 6 tháng đối với bất động sản.
- Thời hạn được tính theo ngày trên báo cáo.

9. Những điều khoản loại trừ và hạn chế của kết quả thẩm định giá.

- Kết quả thẩm định giá chỉ sử dụng trong việc xác định giá theo yêu cầu, mục đích của khách hàng theo quy định hiện hành. Kết quả thẩm định giá không sử dụng cho mục đích khác;
- Kết quả thẩm định giá chỉ xác định giá trị đối với tài sản được mô tả chi tiết như trong chứng thư theo yêu cầu thẩm định giá của khách hàng tại thời điểm và địa điểm thẩm định giá;
- Thông tin giá nêu trên được đề nghị với khách hàng cho mục đích tham khảo, trong điều kiện hạn chế bởi thông tin mà Công ty TNHH Hãng Kiểm toán và Định giá ASCO - Chi nhánh TP.HCM được cung cấp và thu thập được tại thời điểm thẩm định giá;
- Khách hàng yêu cầu Thẩm định giá và người hướng dẫn Thẩm định viên thực hiện Thẩm định giá hiện trạng tài sản phải chịu hoàn toàn trách nhiệm về quyền sở hữu, về thông tin, đặc điểm kinh tế - kỹ thuật, tính năng và các giấy tờ photocopy, liên quan đến tài sản thẩm định giá so với bản gốc;
- Báo cáo Thẩm định giá chỉ sử dụng bản chính, số lượng bản chính cấp cho khách hàng được ghi rõ trong báo cáo và chỉ cấp cho người yêu cầu Thẩm định giá;
- Báo cáo Thẩm định giá không có giá trị thay thế cho bất kỳ loại giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản nào của khách hàng yêu cầu Thẩm định giá;
- Kết quả Thẩm định giá được Thẩm định viên tiến hành một cách độc lập, chuyên nghiệp, thận trọng với kiến thức, kỹ năng và trách nhiệm cao nhất và giới hạn theo yêu cầu của khách hàng;
- Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị tư vấn để các bên làm cơ sở xem xét, cân nhắc và quyết định thực hiện theo mục đích đã ghi trên Chứng thư;

- Kết quả thẩm định giá chưa bao gồm thuế, phí, lệ phí liên quan đến giao dịch, chuyển nhượng tài sản;
- Trong trường hợp có khiếu nại về kết quả thẩm định giá, Công ty TNHH Hãng Kiểm toán và Định giá ASCO - Chi nhánh TP.HCM chỉ có trách nhiệm giải quyết trong thời hạn có hiệu lực của Chứng thư thẩm định giá đã ban hành, trong mọi trường hợp Công ty TNHH Hãng Kiểm toán và Định giá ASCO - Chi nhánh TP.HCM không có trách nhiệm đối với bất cứ khiếu nại nào từ bên thứ ba;
- Kết quả thẩm định giá chỉ xác định giá trị quyền sử dụng đất và hiện trạng tại thời điểm thẩm định giá, không xét đến quy hoạch trong tương lai.

10. Các phụ lục kèm theo

- Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Báo cáo thẩm định giá được phát hành 03 bản chính bằng tiếng Việt kèm theo Chứng thư thẩm định giá số 250/2022/TĐG-CT ngày 28/10/2022 tại Công ty TNHH Hãng Kiểm toán và Định giá ASCO - Chi nhánh TP.HCM, Công ty TNHH Hãng Kiểm toán và Định giá ASCO - Chi nhánh TP.HCM giữ 01 bản, khách hàng thẩm định giá giữ 02 bản, các bản có giá trị như nhau.

**THẨM ĐỊNH VIÊN VỀ GIÁ
HÀNH NGHỀ**



Hứa Thoại Quyên
Số thẻ thẩm định viên về giá:
XIV.19.2261

**CÔNG TY TNHH HÃNG KIỂM TOÁN VÀ
ĐỊNH GIÁ ASCO – CHI NHÁNH TP.HCM
GIÁM ĐỐC**



Đặng Trần Kiên
Số thẻ thẩm định viên về giá:
XIV.19.2215

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc



GIẤY CHỨNG NHẬN

QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GÁN LIÊN VỚI ĐẤT

1. Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

Công ty Cổ phần Nước Trông Cảnh Sát Hải Sản Đông Dương

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103300296 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp hồi lần thứ 7 ngày 01/4/2008.

- Địa chỉ tạm ở: 3 khu Tân Đức An Đường số 3, phường Linh Chiểu, quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh.

BI 285663

17. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận

Xác nhận của cơ quan
có thẩm quyền

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý

Người được cấp Giấy chứng nhận không được sửa chữa, tẩy xóa hoặc bỏ
sáng bất kỳ nội dung nào trong Giấy chứng nhận; Khi bị mất hoặc hư
hỏng Giấy chứng nhận phải khai báo ngay với cơ quan cấp Giấy.

II. Thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Thửa đất:

- a) Thửa đất số: 01, tờ bản đồ số:
- b) Địa chỉ: Khu kinh tế cửa khẩu Hoa Lư, xã Lạc Hòa, huyện Lạc Ninh, tỉnh Bình Phước;
- c) Diện tích: 74.130,4 m²;
(Bảng chữ: bảy mươi bốn nghìn một trăm ba mươi phẩy bốn mét vuông)
- d) Hình thức sử dụng: rừng; năng: 74.130,4 m², chứng: không m²;
- đ) Mục đích sử dụng: đất cơ sở sản xuất, kinh doanh;
- e) Thời hạn sử dụng: đến ngày 14/8/2058;
- g) Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

2. Nhà ở: -/-

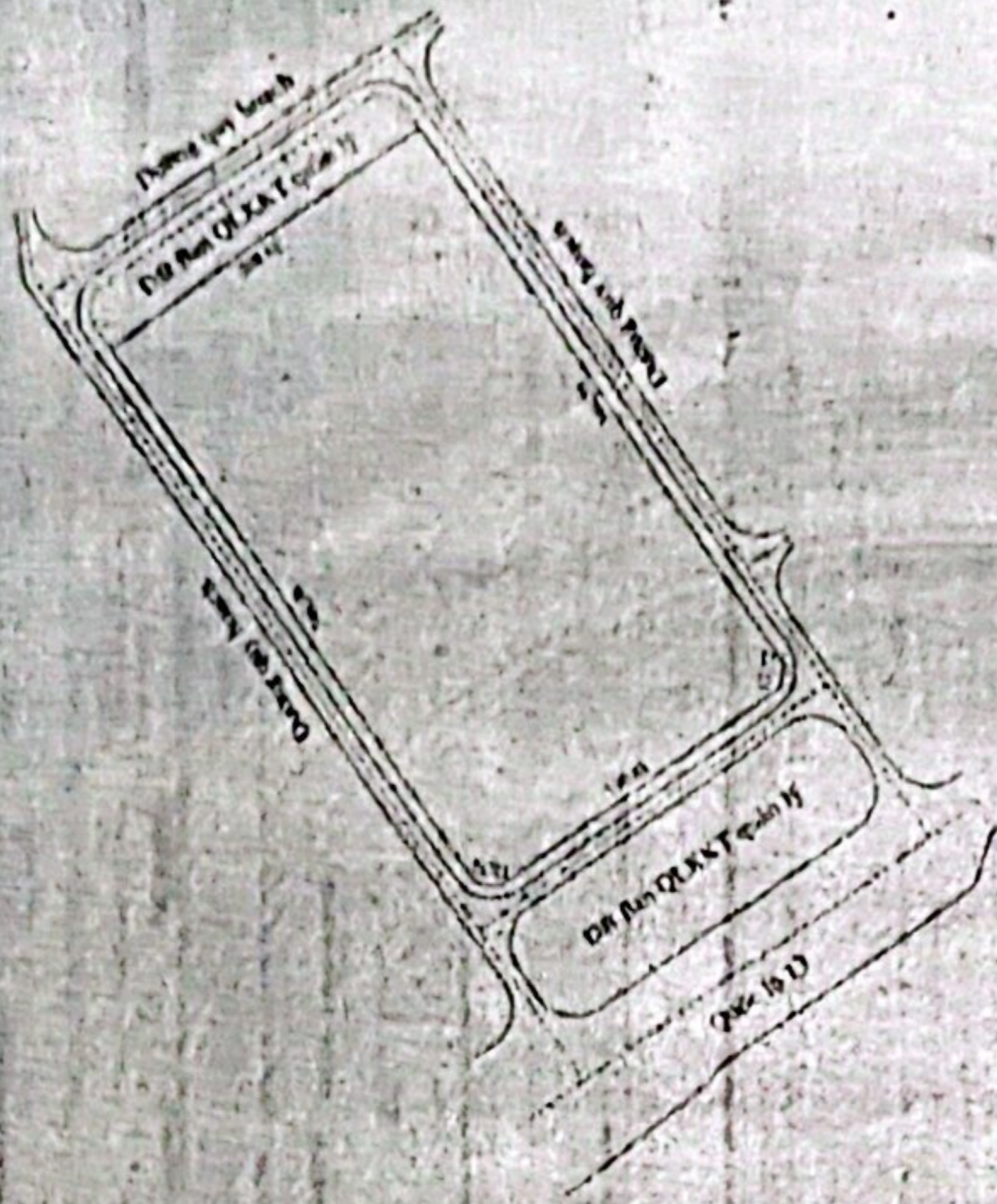
3. Công trình xây dựng khác: -/-

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

5. Cây lâu năm: -/-

6. Ghi chú:

III. Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất



Tỷ lệ: 1/5.000.

IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

Bình Phước, ngày 40 tháng 3 năm 2013
TM. ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC



Nguyễn Văn Lợi

Số vào sổ cấp GCN: CT 03/2013