

Mã hồ sơ: Ap_20230621140116
Mã tài sản: As_21062023020116831

....., ngày 10 tháng 7 năm 2023

BÁO CÁO ĐỊNH GIÁ TÀI SẢN

Tên tôi là:

Chức danh:

Căn cứ vào báo cáo tư vấn giá số Ap_20230621140116 ngày 10/07/2023 do ông Lê Văn Thanh. 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)	lâm văn hiếu
Thông tin về chủ sở hữu tài sản	Họ tên: Huỳnh Lương Cón, số CMND/Hộ chiếu/Thẻ căn cước công dân 79076010603 Hộ khẩu thường trú:
Mối quan hệ giữa khách hàng vay và chủ sở hữu	Mua bán
Tên tài sản bảo đảm	Nhà, đất ở ngoại thành
Địa chỉ của tài sản bảo đảm	ấp 3 - hẻm đá xanh - Đường Đức Hòa Đông (đoạn Cách 150m ĐT 824 đến ngã ba UBND xã Đức Hòa Đông) - Xã Đức Hòa Đông - Huyện Đức Hòa - Long An
Mục đích định giá	Tư vấn giá mới
Giá trị định giá về giá gần nhất (*)	
Ngày định giá về giá gần nhất (*)	
Đơn vị đề nghị định giá về giá gần nhất (*)	
Tài sản được định giá về giá lần thứ mấy (*)	
Báo cáo định giá về giá này thay thế báo cáo định giá mã tài sản số (*)	
Chuyên viên khách hàng	phongcq Số điện thoại: 0767141826
Người hướng dẫn khảo sát hiện trạng	Họ tên: Lâm Văn Hiếu

Mối quan hệ giữa người hướng dẫn khảo sát với chủ sở hữu/khách hàng vay vốn (*)	Mua bán
---------------------------------------------------------------------------------	---------

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 BH 148115, cập nhật chuyển nhượng lần cuối ngày 17/7/2018 do UBND huyện Đức Hòa, tỉnh Long An cấp ngày 01/11/2011. Số vào sổ "CH" 02099
Giấy phép xây dựng:	Số:
Giấy tờ khác (nếu có):	Trích lục bản đồ địa chính ngày 12/6/2023

2. Về hiện trạng sử dụng của tài sản:

Hiện trạng sử dụng của tài sản (*)	Không kinh doanh Làm nhà ở (đang để trống) + đất trống + 01 phần tài sản làm lối đi cho hộ phía sau
Tài sản Bảo Đảm là nhà ở hay không (1)	Có
Tỷ lệ diện tích kinh doanh trên tổng diện tích sử dụng của BĐS thế chấp	0
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
CBDG thông báo cho người ở nhờ/mượn/chủ cũ (đang ở) về việc định giá tài sản để thế chấp vay vốn ngân hàng	Đã thông báo

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: 1047	<input type="checkbox"/> Vị trí Vị trí 3 (Nhà trong ngõ lớn hơn bằng 3,5m đến nhỏ hơn 5m)
- Tờ bản đồ số: 13	
- Địa chỉ: Ấp 3, xã Đức Hòa Đông, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An	- Địa chỉ thực tế: ấp 3 - hẻm đá xanh - Đường Đức Hòa Đông (đoạn Cách 150m ĐT 824 đến ngã ba UBND xã Đức Hòa Đông) - Xã Đức Hòa Đông - Huyện Đức Hòa - Long An
-	- Phía trước (nhìn từ trong ra) giáp: đường đá xanh
-	- Bên phải giáp: nhà dân

-	- Bên trái giáp: đất trống
-	- Phía sau giáp: Nhà dân o
- Diện tích: 286 m ²	- Diện tích: 246.00 m ² - Nguyên nhân chênh lệch: Diện tích giảm #40m ² do chủ sở hữu sử dụng làm lối đi cho hộ phía sau
o Sử dụng riêng: 286 m ²	o Sử dụng riêng: 246 m ²
o Sử dụng chung: 0 m ²	o Sử dụng chung: 0 m ²
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại nông thôn	- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại nông thôn
- Thời hạn sử dụng: Lâu dài	- Thời hạn sử dụng: Lâu dài
- Hình dạng thửa đất: Khá vuông vắn	- Hình dạng thửa đất: Khá vuông vắn
- Mặt tiền: 15.2 m	- Mặt tiền: 13.2 m
- Chiều sâu: 20.3 m	- Chiều sâu: 19 m
- Hướng thửa đất: Bắc	- Hướng thửa đất: Bắc
	- Mặt cắt ngõ/ngách nhỏ nhất: 3.5 m
	- Khoảng cách từ tài sản đến danh mục tuyến đường gần nhất: 850m
B 1 – Tài sản gắn liền với đất TS1	
- Loại tài sản:	- Loại tài sản thực tế: Nhà/Tòa nhà - Mô tả chi tiết: Nhà ở riêng lẻ, cấp 4, kết cấu: móng, cột, đà BTCT, tường gạch, nền gạch ceramic, mái tole + la phong, nhà xây dựng không có giấy phép, CBDG tính giá trị nhà bằng 60% đơn giá xây dựng
- Số tầng:	- Số tầng: 1
- Tổng diện tích xây dựng: m ²	- Tổng diện tích xây dựng: 55 m ²
- Diện tích sàn: m ²	- Diện tích sàn: 55 m ²
- Năm xây dựng:	- Năm xây dựng:
	- Năm sửa chữa :
	- Chất lượng còn lại theo GPXD: %
	- Chất lượng còn lại theo không có GPXD: 85.0 %

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

STT	Tiêu chí đánh giá	Ưu điểm	Nhược điểm
1	Vị trí / Hạ tầng kỹ thuật		Trung bình - hẻm đá xnah

			Ngõ cụt - Hẻm cụt
2	Giao thông / Khả năng tiếp cận		Trung bình - Tài sản tọa lạc hẻm, xa khu vực trung tâm
3	Lợi thế thương mại		
4	Môi trường, an ninh trật tự	Tốt	
5	Số lượng thông tin giao dịch	Nhiều	
6	Tài sản có thuộc quy hoạch / nghi ngờ quy hoạch hay không	Không quy hoạch	
7	Tính làng xã / Địa phương	không	
8	Yếu tố đặc thù khác		Bất lợi khác - Tài sản có phần diện tích đất #40m2 sử dụng làm lối đi cho hộ phía sau

III. ĐỊNH GIÁ TÀI SẢN BẢO ĐẢM

1. Phương pháp định giá 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 định giá:

- Căn cứ Quy định số 80/2020/QĐĐ-TGD về việc Định giá tài sản bảo đảm tại VPBank;
- Căn cứ Quy định số 07/2019/QĐĐ-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/QĐĐ-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/QĐĐ-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 số 73/2022/QĐĐ-TGD ngày 05/9/2022 Quy định định giá tài sản đảm bảo qua hệ thống định giá;
- Căn cứ Quyết định số 636/2022/QĐ-TGD ngày 11/9/2022 về việc Ban hành Nguyên tắc xác định giá trị tài sản là Bất động sản theo luồng định giá bán tự động qua hệ thống định giá;

- 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 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 đảm bảo;
- Căn cứ Giấy đề nghị tư vấn giá của Đơn vị, các bản sao hồ sơ pháp lý được cung cấp và các căn cứ khác theo quy định hiện hành của VPBank;

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	246	8.640.000			2.125.440.000
2	Lợi thế quyền sử dụng đất	55	3.000.000	85.0	0.6	84.150.000
Tổng giá trị tài sản tư vấn về giá						2.209.590.000

(Kết luận: Giá trị của Tài sản bảo đảm được định giá theo quy định hiện hành của VPBank (làm tròn) là: 2.209.590.000 đồng)

(Bằng chữ: Hai tỷ hai trăm lẻ chín triệu năm trăm chín mươi nghìn đồng)

IV. MỘT SỐ Ý KIẾN VÀ KIẾN NGHỊ

- Xếp loại TSBD : C2 theo mục theo phụ lục 1 Quy định số 49/2019/QĐĐ-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/QĐĐ-TGD và quyết định số 660/2021/QĐ-TGD của Tổng giám đốc VPBank ban hành ngày 11/09/2021
- TS được định giá phù hợp với quy định, hướng dẫn về định giá của VPBank.

Kiến nghị	Phạm vi
- Đề nghị ĐVKD nhập kho bản chính trích lục bản đồ địa chính thửa đất tư vấn giá	
TSTVG có phần diện tích đất sử dụng làm lối đi cho hộ phía sau, đề nghị khách hàng có cam kết của hộ phía sau về việc bàn giao tài sản dùng làm lối đi, ĐVKD chịu trách nhiệm kiểm tra tính hợp pháp của cam kết, chịu trách nhiệm kiểm tra tài sản thuộc trường hợp ký/không ký cam kết theo quy định số 07/2019/QĐĐ-TGD ngày 11/02/2019	
TSTVG có hình dáng không cân đối, có phần diện tích đất sử dụng làm lối đi cho hộ phía sau, kính trình cấp phê duyệt cho vay và ĐVKD lưu ý	

<p>Yêu cầu chủ sở hữu hoàn thiện thủ tục mua bán, sang tên chuyển nhượng, bàn giao nhà cho người mua trước khi giải ngân.</p>	<p>Sử dụng khi tài sản đang trong quá trình mua bán</p>
<p>TSTVG thuộc danh mục tuyến đường được nhận làm TSBĐ theo Quyết định số 457/2022/QĐ – TGD ngày 05/7/2022 của Tổng giám đốc về việc ban hành danh mục tuyến đường tại tỉnh Long An</p>	
<p>Trước khi giải ngân, chủ sở hữu cam kết với bên VPBank toàn bộ quyền sử dụng đất và phần tài sản gắn liền với đất không có trên giấy chứng nhận, kể cả tài sản hình thành trong tương lai cũng thuộc tài sản bảo đảm tại VPBank</p>	
<p>TS gồm thửa đất số 1047, TĐĐ số 13: giáp đường đá xanh, lưu thông được có đoạn rộng R#3,5m, hẻm của đường Đức Hòa Đông, xã Đức Hòa Đông, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Tài sản cách đường Đức Hòa Đông và UBND xã Đức Hòa Đông #750m. Tài sản nằm trong khu vực nông thôn, có dân cư đông</p>	
<p>Lập luận: về mức giá: - Về vị trí: TSTVG tọa lạc hẻm đá xanh R#3,5m, tương đồng TSSS (tọa lạc hẻm bê tông R#3m), hẻm của đường Đức Hòa Đông, xã Đức Hòa Đông, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An - Về quy mô diện tích: TSTVG có diện tích lớn hơn TSSS nên kém thuận lợi hơn TSSS - Về hình dáng: TSTVG có hình dáng không cân đối nên kém thuận lợi hơn TSSS (đều có hình dáng cân đối) - Về mục đích sử dụng: TSTVG tương đồng các TSSS (đất ở hoàn toàn) - Yếu tố khác: TSTVG có phần diện tích đất bên phải sử dụng làm lối đi cho hộ phía sau => Từ các yếu tố phân tích như trên, Phòng ĐGPN đề xuất đơn giá đất cho TSTVG theo tham khảo giá thị trường như sau: 8.640.000 đồng/m² (đối với phần diện tích còn lại - đã trừ diện tích làm lối đi #40m²)</p>	

Ngày lập báo cáo: 10/07/2023

LĐ ĐVKD
(ký, ghi rõ họ tên)

Người lập báo cáo
(ký, ghi rõ họ tên)