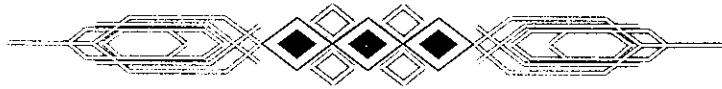


EXIMA®

CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ APPRAISAL CERTIFICATE



SỐ: 1606/05.21/VID/SGN1/EXIMA

- ◆ KHÁCH HÀNG ĐỀ NGHỊ : ÔNG BÙI XUÂN TRƯỜNG
- ◆ ĐỊA CHỈ : 629/103 NGUYỄN ĐÌNH CHIỂU, PHƯỜNG 2, QUẬN 3, TP HCM
- ◆ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ : BẤT ĐỘNG SẢN (ĐẤT SKC)
- ◆ MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ : XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ TÀI SẢN CỦA ÔNG BÙI XUÂN TRƯỜNG ĐỂ TƯ VẤN CHO KHÁCH HÀNG LÀM CƠ SỞ XEM XÉT, QUYẾT ĐỊNH THẺ CHẤP TẠI NGÂN HÀNG TNHH MTV PUBLIC VIỆT NAM THEO QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT HIỆN HÀNH
- ◆ THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ : NGÀY 18/05/2021
- ◆ VỊ TRÍ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ : THỪA ĐẤT SỐ 267; 418, TỜ BẢN ĐỒ SỐ 5, ÁP NƯỚC TRONG, XÃ THỦY ĐÔNG, HUYỆN THẠNH HÓA, TỈNH LONG AN

**EXIMA**

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

-----o0o-----

1034 Trường Sa, P.12, Q.3, Tp.HCM

Tel (028) 626468 07 – Fax: 626468 04

Số: 1606/05.21/VID/SGN1/EXIMA

TP.HCM, Ngày 20 tháng 05 năm 2021.

CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ**Kính gửi: Ông BÙI XUÂN TRƯỜNG**

Căn cứ Giấy đề nghị thẩm định giá của Ông Bùi Xuân Trường ngày 18/05/2021 kèm theo 02 giấy chứng nhận QSD đất số vào sổ cấp CH04414, CH04115 do UBND Huyện Thạnh Hóa cấp ngày 14/01/2020;

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số 1612/05.21/VID/SGN1 ngày 18/05/2021 giữa Ông Bùi Xuân Trường và Công ty Cổ Phần Thẩm Định Giá E Xim (Công ty EXIMA);

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định giá số 1606/05.21/VID/SGN1/EXIMA ngày 20/05/2021 của Công ty EXIMA;

Công ty EXIMA cung cấp Chứng thư thẩm định giá số 1606/05.21/VID/SGN1/EXIMA ngày 20/05/2021 với các nội dung sau đây:

1. Khách hàng thẩm định giá:

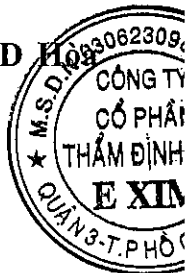
- Khách hàng : Ông BÙI XUÂN TRƯỜNG
- Địa chỉ : 629/103 Nguyễn Đình Chiểu, Phường 2, Quận 3, TP HCM.
- CCCD : 036 078 003 823 do Cục Trưởng Cục Cảnh Sát ĐKQL Cư Trú và DLQG về Dân cư cấp ngày 25/04/2017
- Đơn vị yêu cầu thẩm định giá: Ngân hàng TNHH MTV Public Việt Nam - PGD Hòa Bình
- Địa chỉ : Số 69 Hòa Bình, Phường Tân Thới Hòa, Quận Tân Phú, TP.HCM

2. Tài sản thẩm định giá:

- Loại tài sản TĐG: Bất động sản.
- Tên tài sản TĐG: Quyền sử dụng đất SKC.
- Vị trí tài sản TĐG: Thửa đất số 267; 418, tờ bản đồ số 5, Ấp Nước Trong, Xã Thủy Đông, Huyện Thạnh Hóa, Tỉnh Long An.
- Đặc điểm pháp lý và kỹ thuật: Được mô tả tại mục số IV – Báo cáo kết quả thẩm định giá.

3. Thời điểm thẩm định giá: Ngày 18/05/2021.**4. Mục đích thẩm định giá:**

- Xác định giá trị tài sản của Ông Bùi Xuân Trường để tư vấn cho khách hàng làm cơ sở xem xét, quyết định thế chấp tại Ngân hàng TNHH MTV Public Việt Nam theo quy định của pháp luật hiện hành.

5. Căn cứ pháp lý: Được mô tả tại mục số II – Báo cáo kết quả thẩm định giá**6. Cơ sở giá trị của tài sản thẩm định giá:**

- Giá trị thị trường làm cơ sở thẩm định giá (TĐGVN 02 – Ban hành kèm theo Thông tư số 158/2014/TT-BTC ngày 27/10/2014 của Bộ Tài Chính).

7. **Giả thiết và giả thiết đặc biệt:** Được mô tả tại mục số VI – Báo cáo kết quả thẩm định giá

8. **Cách tiếp cận, phương pháp thẩm định giá:**

- Cách tiếp cận từ thị trường, Phương pháp so sánh (TĐGVN 08) kèm theo Thông tư số 126/2015/TT-BTC ngày 20 tháng 8 năm 2015 của Bộ Tài Chính.

9. **Kết quả thẩm định giá:**

Công Ty EXIMA ước tính giá trị thị trường quyền sử dụng Thửa đất 267; 418, tờ bản đồ số 5, Ấp Nước Trong, Xã Thủy Đông, Huyện Thạnh Hóa, Tỉnh Long An theo đề nghị của Khách hàng tại thời điểm thẩm định giá ngày 18/05/2021 là: **62.334.700.000 đồng. (Bằng chữ: Sáu mươi hai tỷ, ba trăm ba mươi bốn triệu, bảy trăm nghìn đồng./.)**.

- Được mô tả chi tiết tại mục VII - Báo cáo kết quả thẩm định giá.

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

- Được mô tả tại mục IX – Báo cáo kết quả thẩm định giá

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

- 06 (sáu) tháng kể từ ngày 20/05/2021 (TĐGVN 05 – Ban hành kèm theo Thông tư số 28/2015/TT-BTC ngày 06/03/2015 của Bộ Tài Chính).

12. **Các tài liệu kèm theo:**

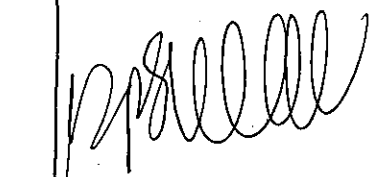
- Báo cáo kết quả thẩm định giá.

- Các phụ lục kèm theo báo cáo kết quả thẩm định giá: Pháp lý tài sản thẩm định giá, hình ảnh tài sản, các bước thực hiện phương pháp thẩm định giá.

+ *Chứng thư thẩm định giá được phát hành 03 bản chính tại Công ty EXIMA: Công ty EXIMA giữ 01 bản, khách hàng thẩm định giá giữ 02 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 EXIMA đều là hành vi vi phạm pháp luật./.*

THẨM ĐỊNH VIÊN



NGUYỄN LỘC PHƯỚC

Số thẻ: XIV19.2247 ngày 16/12/2019



CHỖ TÓNG GIÁM ĐỐC

CÔNG TY
CỔ PHẦN
THẨM ĐỊNH GIÁ
E X I M A

NGUYỄN PHƯỚC MINH

Số thẻ: XI16.1552 ngày 22/12/2016



EXIMA[®]

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

-----o0o-----

1034 Trường Sa, P.12, Q.3, Tp.HCM
Tel (028) 626468 07 – Fax: 626468 04

TP.HCM, Ngày 20 tháng 05 năm 2021.

BÁO CÁO KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ

(Kèm theo Chứng thư thẩm định giá số 1606/05.21/VID/SGN1/EXIMA ngày 20/05/2021)

I. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP THẨM ĐỊNH GIÁ:

ĐƠN VỊ : CÔNG TY CỔ PHẦN THẨM ĐỊNH GIÁ E XIM (EXIMA)

- Địa chỉ : Số 1034 Trường Sa, Phường 12, Quận 3, TP.Hồ Chí Minh.
- Điện thoại : 028.62646807 Fax : 028.62646804
- Website : www.exima.vn Email : exima@exima.vn

II. CÁC THÔNG TIN CƠ BẢN VỀ CUỘC THẨM ĐỊNH GIÁ

1. Thông tin về khách hàng thẩm định giá tài sản

- Khách hàng : **ÔNG BÙI XUÂN TRƯỜNG**
- Địa chỉ : 629/103 Nguyễn Đình Chiểu, Phường 2, Quận 3, TP HCM.
- Số CCCD : 036 078 003 823 do Cục Trưởng Cục Cảnh Sát ĐKQL Cư Trú và DLQG về Dân cư cấp ngày 25/04/2017
- Đơn vị yêu cầu thẩm định giá: **Ngân hàng TNHH MTV Public Việt Nam - PGD Hòa Bình**
- Địa chỉ : Số 69 Hòa Bình, Phường Tân Thới Hòa, Quận Tân Phú, TP.HCM
- Số hợp đồng : 1612/05.21/VID/SGN1 ngày 18/05/2021 giữa Ông Bùi Xuân Trường và Công ty Cổ Phần Thẩm Định Giá E Xim (Công ty EXIMA)

2. Tài sản thẩm định giá:

- Loại tài sản : Bất động sản.
- Tên tài sản : Quyền sử dụng đất SKC.
- Số lượng : 02 tài sản.

3. Vị trí/Địa điểm thẩm định giá:

- Vị trí : Thửa đất số 267; 418, tờ bản đồ số 5.
- Địa điểm : Ấp Nước Trọng, Xã Thùy Đông, Huyện Thạnh Hóa, Tỉnh Long An

4. Thời điểm thẩm định giá: 18/05/2021

- 5. Mục đích thẩm định giá:** Xác định giá trị tài sản của Ông Bùi Xuân Trường để tư vấn cho khách hàng làm cơ sở xem xét, quyết định thế chấp tại Ngân hàng TNHH MTV Public Việt Nam theo quy định của pháp luật hiện hành.

6. Các nguồn thông tin được sử dụng trong quá trình Thẩm định giá và mức tra, thẩm định các nguồn thông tin đó:

<i>Các nguồn thông tin thu thập</i>	<i>Cá nhân/tổ chức cung cấp</i>	<i>Mức độ kiểm tra, thẩm định</i>
- Từ đại diện chủ tài sản thẩm định giá	Ông Bùi Xuân Trường	Tài sản thẩm định giá: Tổ thẩm giá có mặt tại hiện trường để kiểm sát và thu thập thông tin từ chủ sản cung cấp theo đúng kế hoạch thẩm định giá. (Kèm theo BBH)
Từ các trang website, báo điện tử, người cung cấp dịch vụ	Anh Nam 0939131391 Chị Thảo 0932180432 Liên hệ 0906640841 Liên hệ 0931155351	Tổ thẩm định xem xét tin đăng các trang báo điện tử, liên hệ trực tiếp các số điện thoại được đính kèm. Tiến hành kiểm tra, đối chiếu giá chào bán và giá giao dịch tại khu vực thẩm định thông qua các mạng lưới giới bất động sản. Tiến hành khảo sát thực tế các tài sản rao bán tại gần khu vực thẩm định và khu vực lân cận, đánh giá thị trường và chụp hình đối chiếu. Bằng chứng kèm theo là các hình ảnh đối chiếu và phiếu khảo sát thực địa TTTT được lưu lại trong hồ sơ TTTT (file giấy và điện tử)

7. Căn cứ pháp lý thẩm định giá

- Căn cứ Luật giá số 11/2012/QH13 ngày 20 tháng 06 năm 2012 của Quốc Hội nước Cộng hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam.
- Căn cứ Nghị định số 89/2013/NĐ-CP ngày 06 tháng 08 năm 2013 của Chính Phủ Cộng Hoà Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật về thẩm định giá.
- Căn cứ Thông tư số 158/2014/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2014 của Bộ tài chính ban hành tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 2.

- Căn cứ Thông tư số 126/2015/TT-BTC ngày 20 tháng 8 năm 2015 của Bộ Tài Chính Ban hành tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 08.
- Các giấy tờ pháp lý liên quan tới tài sản thẩm định giá (Chi tiết mô tả tại phụ lục 01 kèm theo báo cáo kết quả thẩm định giá).

III. TỔNG QUAN VỀ THỊ TRƯỜNG CỦA NHÓM (LOẠI) TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

1. Thông tin tổng quan về thị trường

Làn sóng đầu tư vào thị trường bất động sản tại Long An đang có dấu hiệu gia tăng do sự hồi phục của thị trường bất động sản. Thị trường đất SKC tại khu vực Xã Thủy Đông, Huyện Thạnh Hóa đang diễn ra tốt, nhiều tài sản chào bán. Hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng giao thông tại Tỉnh Long An trong những năm gần đây được cải thiện đáng kể từ nguồn vốn đầu tư của nhà nước. Dân số đông, nhu cầu về nhà ở cao.

Các huyện như Đức Huệ, Mộc Hóa, Tân Thạnh thuộc vùng ven tài sản thẩm định,... tuy giá không biến động mạnh nhưng cũng tăng ở mức 5-10% so với đầu năm 2020 (Nguồn: CafeLand.vn).

Như vậy, Theo kết quả khảo sát hiện trạng thực tế, giá đất SKC tại khu vực đang giao dịch có tăng, nhưng không nhiều.

2. Thực trạng và triển vọng cung cầu của nhóm (loại) tài sản thẩm định giá.

Thực trạng	Triển vọng
<p>Thị trường đất SKC tại khu vực giao dịch nhiều, mức giá tăng.</p> <p>Do quỹ đất tại khu vực này còn nhiều, bên cạnh đó hạ tầng giao thông ngày càng hoàn thiện, nên đa phần các tài sản được chào bán là của các chủ đầu tư đã hoàn thiện cơ sở hạ tầng. Nhu cầu đất ở ngày càng tăng, không khi giá trị bất động sản phù hợp với người dân có mức thu nhập trung bình và khá nên khả năng thanh toán tương đối nhanh.</p>	<p>Nhiều nhà đầu tư trong nước đầu tư xây dựng nhiều dự án mới với đa dạng hơn, phù hợp với nhu cầu của khách hàng, bên cạnh đó việc tái khởi động những dự án cũ thành những dự án lớn.</p> <p>Số lượng người di cư từ các tỉnh Long An sống, học tập và làm việc ngày càng tăng khiến cho nhu cầu về nhà ở cũng tăng theo, với mức sống dần được cải thiện và sự hỗ trợ từ nhà nước, hy vọng trong vài năm tới đây, số lượng người được sở hữu nhà ở sẽ tăng.</p>

3. Phân tích về các tài sản thay thế hoặc cạnh tranh.

Thay thế	Cạnh tranh
	Tài sản cạnh tranh là những thửa đất SKC có

100801
CÓ
THẨM
E
103-T.P

	vị trí gần tài sản thẩm định hoặc ở những khu vực lân cận.
--	--

4. Thông tin về các yếu tố kinh tế, xã hội, và các yếu tố khác có ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định giá.

Các yếu tố	Nội dung thông tin
Kinh tế	- Loại hình kinh doanh: Khu vực chủ yếu xây dựng để ở.
Xã hội	- Hạ tầng kỹ thuật: Hoàn thiện. - Sử dụng hệ thống cấp nước thủy cục. - Kết nối hệ thống cống thoát nước công cộng tốt, chưa có dấu hiệu ngập lụt. - Sử dụng lưới điện quốc gia bằng đường dây 110KV - Thông tin quy hoạch không xác định. - Hạ tầng xã hội: Khu vực an ninh, văn hóa, nằm gần chợ, trường học, bệnh viện. - Các dịch vụ bưu chính và viễn thông đầy đủ, thông tin liên lạc,...
Khác	- Cảnh quan : Khu dân cư khá đông - Độ ô nhiễm không khí: Ít chịu ảnh hưởng tiếng ồn và ô nhiễm không khí

IV. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

1. ĐẶC ĐIỂM PHÁP LÝ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

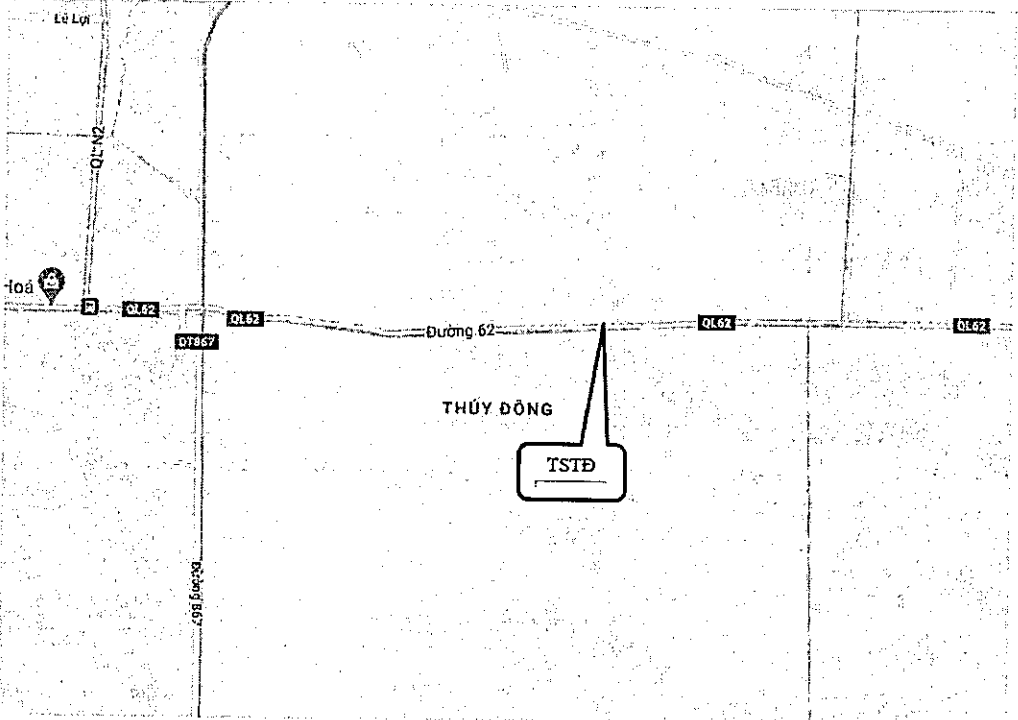
Khách hàng yêu cầu thẩm định giá đã cung cấp các tài liệu, hồ sơ, chứng từ liên quan để thẩm định giá (bản photocopy).

Chi tiết mô tả tại phụ lục 01 kèm theo báo cáo kết quả thẩm định giá.

2. ĐẶC ĐIỂM TÀI SẢN VỀ MẶT KINH TẾ - KỸ THUẬT

- ❖ Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 267; 418, tờ bản đồ số 5, Ấp Nước Trong Thủy Đông, Huyện Thạnh Hóa, Tỉnh Long An.

Stt	Hạng mục	Mô tả chi tiết
01	Vị trí địa lý và hành chính của BĐS	A/ Vị trí địa lý - Hướng chính: Hướng Nam: Tiếp giáp mặt tiền đường Quốc lộ 62, đường nhựa rộng khoảng 15m, các thửa đất hợp thành một khối thống nhất. B/ Vị trí hành chính: - Vị trí: thửa đất số 267; 418, tờ bản đồ số 5. - Địa điểm: Ấp Nước Trong, Xã Thủy Đông, Huyện Thạnh Hóa, Tỉnh Long An.

		<p>Long An</p> <p>C/ Vị trí của bất động sản trong mối tương quan:</p> <p>Tài sản thẩm định cách Trường Tiểu học Tân Tây khoảng 2,9km, cách Chợ Tân Tây khoảng 3,2km, cách UBND Huyện Thạnh Hóa khoảng 6,8km, cách Bệnh viện Đa khoa Huyện Thạnh Hóa khoảng 6,8km, cách Trường THPT Thạnh Hóa khoảng 7,2km, cách Trung Tâm TP.HCM khoảng 69km, cách Ngân Hàng Public bank Chi nhánh Hòa Bình khoảng 64km.</p> <p>TSTĐ tọa lạc tại mặt tiền đường Quốc lộ 62, cách đường DT867 khoảng 3,3km, cách đường Quốc lộ N2 khoảng 4km, cách đường Hùng Vương khoảng 4,8km, cách DT 819 khoảng 8,2km, thuận tiện giao thông giữa các Huyện.</p> 
02	Vị trí, quy mô diện tích	<ul style="list-style-type: none"> - Diện tích lô đất và mục đích sử dụng: + Thửa đất số 267, tờ bản đồ số 5: 11.825m² đất SKC không vi phạm lộ giới. + Thửa đất số 418, tờ bản đồ số 5: 5.253m² đất SKC không vi phạm lộ giới; 1.039m² đất SKC vi phạm lộ giới - Hình thức sử dụng : sử dụng riêng - Hình dáng lô đất : Cân đối. - Hiện trạng khu đất : Trên đất đang trồng tràm. <p>Hiện trạng khu vực: Khu vực chủ yếu để sản xuất và làm nông nghiệp.</p>
03	Quy hoạch	<ul style="list-style-type: none"> - Hiện trạng khu vực : Khu vực chỉ thích hợp để sản xuất và làm

2300
 VQ T
 PHẢ
 ĐINH
 Đ
 HỒ

3. KẾT QUẢ KHẢO SÁT THỰC ĐỊA

- Thời gian thực hiện khảo sát: Ngày 18/05/2021
- Người tiến hành khảo sát: Châu Văn Thành
- Thẩm định viên: Nguyễn Lộc Phước
- Kết quả thu được từ khảo sát thực địa:
 - + Diện tích, vị trí đất phù hợp với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ) do ki hàng cung cấp.
 - + Khu vực dân cư khá thưa, hệ thống giao thông, hạ tầng tương đối hoàn thiện.
 - + Thông tin thị trường và các tài sản so sánh trong cùng khu vực, các yếu tố về môi trường tự nhiên, môi trường kinh tế - xã hội, các yếu tố khác liên quan đến BĐS thẩm định giá thời điểm và địa điểm thẩm định giá: Xem mục IV tại Báo cáo kết quả thẩm định giá; phụ 03 kèm theo báo cáo.

V. CƠ SỞ GIÁ TRỊ CỦA TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

- Căn cứ vào mục đích thẩm định giá: Xác định giá trị tài sản để Ông Bùi Xuân Trường tư vấn cho khách hàng làm cơ sở xem xét, quyết định thế chấp tại Ngân hàng TNHH M Public Việt Nam theo quy định của pháp luật hiện hành (kèm theo giấy đề nghị và hợp đ thẩm định giá).
- Căn cứ vào đặc điểm pháp lý của tài sản thẩm định giá: Có giấy chứng nhận QSDĐ (k theo BBHT, chụp hình lưu trữ tại public, AMS của Công ty).
- Căn cứ vào đặc điểm kinh tế - kỹ thuật của tài sản cần thẩm định giá: Tài sản thẩm đ giá là đất SKC có đặc điểm thị trường của tài sản cần thẩm định giá: Thị trường có thông giao dịch phổ biến, tài sản được rao bán khá nhiều tại khu vực thẩm định gần với thời đ thẩm định. Thông tin giao dịch rõ ràng, thị trường giao dịch khách quan, độc lập. (kèm t phiếu khảo sát, thu thập thông tin).
- Tổ TĐG lựa chọn Giá trị thị trường (TĐGVN02) làm cơ sở TĐG.

VI. NGUYÊN TẮC THẨM ĐỊNH GIÁ

- Nguyên tắc sử dụng tốt nhất và cao nhất
- Nguyên tắc đóng góp
- Nguyên tắc thay thế
- Nguyên tắc dự tính lợi ích tương lai

- Nguyên tắc cung cầu.
- Nguyên tắc dự báo.
- Nguyên tắc phù hợp.

VII. GIÁ THIẾT VÀ GIÁ THIẾT ĐẶC BIỆT:

- Giá thiết :

Tổ thẩm định khảo sát và thu thập được 4 TSSS đã giao dịch thành công hoặc đang chào bán trên thị trường. Vì vậy, tổ thẩm định có trao đổi và thương lượng giá TSSS của người chào bán, đồng ý với giá mà họ muốn bán, thì có thể xem mức giá sau khi thương lượng là mức giá có thể sẽ giao dịch thành công trên thị trường theo TĐGVN 02, TĐGVN 08 (kèm theo phiếu khảo sát và thu thập thông tin). Đây cũng là hạn chế và ảnh hưởng nhất định đến giá trị thị trường của tài sản thẩm định giá.

- Giá thiết đặc biệt: Không có

VIII. CÁCH TIẾP CẬN, PHƯƠNG PHÁP THẨM ĐỊNH GIÁ

1. Cách tiếp cận và phương pháp thẩm định giá

1.1 Cách tiếp cận:

- Căn cứ vào mục đích thẩm định giá, đặc điểm pháp lý, đặc điểm kinh tế - kỹ thuật và đặc điểm thị trường của tài sản cần thẩm định giá tổ thẩm định chọn cách tiếp cận từ thị trường (TĐGVN 08) là cách tiếp cận để thẩm định giá.

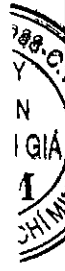
1.2 Phương pháp thẩm định giá:

Đối với quyền sử dụng đất tổ thẩm định thu thập được các tài sản so sánh có tính chất tương đồng, các thông tin về tài sản so sánh thu thập được tọa lạc cùng khu vực và được thu thập tại thời điểm gần với thời điểm thẩm định giá, được rao bán phổ biến nên tổ thẩm định sử dụng phương pháp so sánh (TĐGVN 08) để ước tính giá trị tài sản.

Tài sản thẩm định là đất trống, không kinh doanh hay cho thuê và tổ thẩm định không thu thập được giá thuê tại khu vực tài sản thẩm định. Do vậy tổ thẩm định không áp dụng phương pháp chi phí hay phương pháp thu nhập để đối chiếu

2. Phân tích sử dụng cao nhất và tốt nhất:

- Về tính hợp pháp của tài sản trong việc sử dụng: Tài sản thẩm định đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.
- Về kỹ thuật : Sự thích hợp về mặt vật chất, kỹ thuật đối với việc sử dụng tài sản: Tài sản thẩm định có hình dáng lô đất cân đối, quy mô diện tích lớn, trên đất trống.



- Do đó tổ thẩm định nhận thấy tài sản thẩm định được sử dụng tốt nhất và hiệu quả nhất là dùng để sản xuất kết hợp làm nông nghiệp.

3. Xác định giá trị tài sản

Ước tính đơn giá quyền sử dụng đất tại thửa đất số 267; 418, tờ bản đồ số 5, Ấp Nước Trong, Xã Thủy Đông, Huyện Thạnh Hóa, Tỉnh Long An.

(Chi tiết tính toán mô tả tại phụ lục 03 kèm theo báo cáo kết quả thẩm định giá)

4. Kết quả thẩm định giá:

Công ty Exima ước tính giá trị quyền sử dụng đất SKC của thửa đất số 267; 418, tờ bản đồ số 5, Ấp Nước Trong, Xã Thủy Đông, Huyện Thạnh Hóa, Tỉnh Long An vào thời điểm ngày 18/05/2021 như sau:

Stt	Hạng mục	Diện tích (m ²)	Đơn giá (đồng/m ²)	Giá trị thị trường (đồng)
I	Thửa đất số 267, tờ bản đồ số 5, Ấp Nước Trong, Xã Thủy Đông, Huyện Thạnh Hóa, Tỉnh Long An			
1.1	Quyền sử dụng đất SKC không vi phạm lộ giới	11.825,00	3.650.000	43.161.250.000
II	Thửa đất số 418, tờ bản đồ số 5, Ấp Nước Trong, Xã Thủy Đông, Huyện Thạnh Hóa, Tỉnh Long An			
2.1	Quyền sử dụng đất SKC không vi phạm lộ giới	5.253,00	3.650.000	19.173.450.000
2.2	Quyền sử dụng đất SKC vi phạm lộ giới	1.039,00	-	-
TỔNG CỘNG				62.334.700.000
<i>(Bằng chữ: Sáu mươi hai tỷ, ba trăm ba mươi bốn triệu, bảy trăm nghìn đồng)</i>				

IX. THỜI HẠN CÓ HIỆU LỰC CỦA KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ

Căn cứ Tiêu chuẩn thẩm định giá 05 Ban hành kèm theo Thông tư số 28/2015/TT-BTC ngày 06/3/2015 của Bộ Tài chính: Thời hạn có hiệu lực của kết quả thẩm định giá là 6 (sáu) tháng kể từ ngày 20/05/2021.

X. NHỮNG ĐIỀU KHOẢN LOẠI TRỪ VÀ HẠN CHẾ:

1. NHỮNG ĐIỀU KHOẢN LOẠI TRỪ:

2. NHỮNG ĐIỀU KHOẢN HẠN CHẾ & CẢNH BÁO:

Kết quả thẩm định được tính toán trên cơ sở các số liệu, hồ sơ do khách hàng cung cấp. Khách hàng cam đoan và chịu trách nhiệm và tính hợp pháp các chứng từ, tài liệu, hồ sơ pháp lý liên quan đến tài sản thẩm định giá bằng bản photocopy (không công chứng), cũng như thông tin về tài sản thẩm định giá đã cung cấp.

❖ Các hạn chế thông tin khác

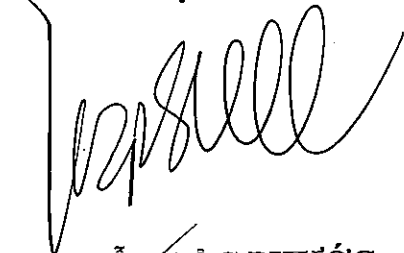
- Thẩm định viên và những người tham gia trực tiếp không có bất kỳ một quan hệ hoặc quyền lợi kinh tế đối với tài sản thẩm định, không có xảy ra bất kỳ xung đột lợi ích nào.
- Chứng thư này phát hành chỉ để tư vấn giá trị về bất động sản cho khách hàng làm cơ sở xem xét cân nhắc và tự quyết định theo mục đích đã yêu cầu. Tổ thẩm định ghi nhận không có dấu hiệu tranh chấp, mua bán trao đổi hay toàn bộ tài sản thẩm định. EXIMA không đi sâu tìm hiểu kỹ nguồn gốc chủ quyền. Chủ quyền sở hữu tài sản là do các cơ quan có thẩm quyền cấp.
- Chứng thư thẩm định giá do Công ty EXIMA cấp chỉ sử dụng bản chính, số lượng bản chính đã ghi rõ trong chứng thư thẩm định giá và chỉ cấp cho người yêu cầu. Khi khách hàng cần cấp thêm bản sao phải có văn bản yêu cầu, nêu rõ mục đích và kết quả thẩm định giá phải còn trong thời hạn cho phép nêu tại mục IX. Công ty EXIMA không chịu trách nhiệm về việc khách hàng sử dụng chứng thư photocopy để chứng minh giá trị tài sản.
- Kết quả thẩm định giá được tính toán trong điều kiện thị trường thương mại bình thường, trong trường hợp các chính sách của Nhà nước thay đổi như thông tin quy hoạch, thị trường có nhiều biến động sẽ làm cho kết quả thẩm định giá thay đổi.
- Giấy tờ pháp lý do chủ tài sản cung cấp là giấy photocopy không công chứng chưa được đối chiếu với bản chính.

XI. CÁC PHỤ LỤC KÈM THEO

- Phụ lục 1: Pháp lý của tài sản thẩm định giá
- Phụ lục 2: Hình ảnh hiện trạng tài sản thẩm định giá.
- Phụ lục 3: Các bước thực hiện phương pháp thẩm định giá.

Báo cáo kết quả thẩm định giá được phát hành 03 bản chính, kèm theo Chứng thư thẩm định giá số 1606/05.21/VID/SGN1/EXIMA ngày 20/05/2021 tại Công ty EXIMA.

THẨM ĐỊNH VIÊN



NGUYỄN LỘC PHƯỚC

Số thẻ: XIV19.2247 ngày 16/12/2019



PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

NGUYỄN PHƯỚC MINH

Số thẻ: XI16.1552 ngày 22/12/2016