

CÔNG TY CỔ PHẦN THẨM ĐỊNH GIÁ VÀ DVTS TOÀN CẦU

Địa chỉ: Số 360, đường Lạc Long Quân, Phường 05, Quận 11, Tp.Hồ Chí Minh

Tel: 028.62722002 - Fax: 028.62722002

Hotline: 0989014015 - Email: toancauvalu@gmail.com

Chi nhánh MIỀN BẮC	Chi nhánh ĐÔNG NAM BỘ	Chi nhánh TÂY NAM BỘ	Chi nhánh ĐẮK LẮK	Chi nhánh ĐÀ NẴNG
Địa chỉ: 337 Trường Chinh, Phường Khương Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội	Địa chỉ: Số 123, Tỉnh lộ 6, Ấp An Phú, Xã An Hòa, Huyện Trảng Bàng, Tỉnh Tây Ninh	Địa chỉ: Số 11 đường B14, Khu dân cư 91B, Khu vực 6, Phường An Khánh, Quận Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ	Địa chỉ: Số 201 Nguyễn Văn Cù, Phường Tân Lập, Tp.Buôn Ma Thuột, Tỉnh Đắk Lắk	Địa chỉ: Số 07 Khúc Hạo, Phường An Hải Bắc, Quận Sơn Trà, Tp.Đà Nẵng

CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ VALUATION CERTIFICATE

Số:0451/2023/CT-VATC



- ❖ Khách hàng yêu cầu: CÔNG TY TNHH MTV CAO SU KON TUM
- ❖ Tài sản thẩm định: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
- ❖ Thời điểm thẩm định giá: Thời điểm 04/2023
- ❖ Địa chỉ tài sản thẩm định: Thửa đất số 164 – TĐĐ số 27. Địa chỉ: Số 02 đại lộ Hòa Bình, Phường Trần Phú, Tp.Móng Cái, Tỉnh Quảng Ninh
- ❖ Mục đích thẩm định giá: Tư vấn tham khảo giá trị thị trường của tài sản

CÔNG TY CP THẨM ĐỊNH GIÁ VÀ DVTS TOÀN CẦU

Địa chỉ: Số 360 Lạc Long Quân, Phường 05, Quận 11, Tp.Hồ Chí Minh

Tel: 028.62722002 - Fax: 028.62722002

Hotline: 0989014015 - Email: toancauvalu@gmail.com

Chi nhánh MIỀN BẮC	Chi nhánh ĐÔNG NAM BỘ	Chi nhánh TÂY NAM BỘ	Chi nhánh ĐẮK LẮK	Chi nhánh ĐÀ NẴNG
Địa chỉ: 337 Trường Chinh, Phường Khương Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội	Địa chỉ: Số 123, Tỉnh lộ 6, Ấp An Phú, Xã An Hòa, Huyện Trảng Bàng, Tỉnh Tây Ninh	Địa chỉ: Số 11 đường B14, Khu dân cư 91B, Khu vực 6, Phường An Khánh, Quận Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ	Địa chỉ: Số 201 Nguyễn Văn Cừ, Phường Tân Lập, Tp.Buôn Ma Thuột, Tỉnh Đắk Lắk	Địa chỉ: Số 07 Khúc Hạo, Phường An Hải Bắc, Quận Sơn Trà, Tp.Đà Nẵng

Số:0451/2023/CT-VATC

Tp.Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 04 năm 2023

CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: CÔNG TY TNHH MTV CAO SU KON TUM

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ tư vấn thẩm định giá số: 0451/2023/HĐ/VATC ngày 12 tháng 04 năm 2023 giữa Công ty TNHH MTV Cao su Kon Tum và Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ Tài sản Toàn Cầu;

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định giá số 0451/2023/BC-VATC ngày 14/04/2023 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ tài sản Toàn Cầu;

Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ tài sản Toàn Cầu cung cấp Chứng thư thẩm định giá số 0451/2023/CT-VATC ngày 14/04/2023 với các nội dung sau đây:

1. Khách hàng thẩm định giá:

CÔNG TY TNHH MTV CAO SU KON TUM

MST: 6100104839

Địa chỉ: 639 Phan Đình Phùng, Phường Duy Tân, Tp. Kon Tum, Tỉnh Kon Tum

2. Tài sản thẩm định giá: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

3. Địa điểm thẩm định giá: Thửa đất số 164 – TĐĐ số 27. Địa chỉ: Số 02 đại lộ Hòa Bình, Phường Trần Phú, Tp.Móng Cái, Tỉnh Quảng Ninh

4. Thời điểm thẩm định giá: Tháng 04/2023

5. Mục đích thẩm định giá: Tư vấn tham khảo giá trị thị trường của tài sản

6. Căn cứ pháp lý:

6.1. Các căn cứ pháp lý để thẩm định giá:

- Luật giá và các quy định hiện hành về thẩm định giá;
- Các tiêu chuẩn thẩm định giá;

- Các quy định khác có liên quan.

6.2. Pháp lý tài sản thẩm định giá:

- Quyết định số 01/QĐ-CCTHADS ngày 02/04/2018 về việc giao tài sản cho người được thi hành án;
- Quyết định số 29/QĐ-CCTHADS ngày 12/04/2018 về việc sửa đổi, bổ sung quyết định về thi hành án;
- Căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 068211 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường Tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 11/03/2019.

7. **Cơ sở giá trị:** Giá trị thị trường.

8. **Giả thiết và giả thiết đặc biệt:** Các hồ sơ, tài liệu về tài sản do Khách hàng cung cấp là đầy đủ và tin cậy.

9. **Cách tiếp cận thẩm định giá:** Cách tiếp cận từ thị trường, cách tiếp cận từ chi phí.

10. **Phương pháp thẩm định giá:** Phương pháp so sánh, phương pháp chi phí.

11. **Kết quả thẩm định giá:**

Qua khảo sát và phân tích giá giao dịch trên thị trường, với các số liệu được cung cấp, VATC ước tính giá trị Giá trị quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo yêu cầu thẩm định giá của Công ty TNHH MTV Cao su Kon Tum tại thời điểm tháng 04/2023 như sau:

Stt	Hạng mục	Diện tích (m ²)	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)	Thành tiền (đồng)
1	Thửa đất số 164 – TĐĐ số 27. Địa chỉ: Số 02 đại lộ Hòa Bình, Phường Trần Phú, Tp.Móng Cái, Tỉnh Quảng Ninh				
-	Quyền sử dụng đất ở	105	118.802.000	100%	12.474.210.000
-	Quyền sở hữu công trình xây dựng	600	5.109.000	50%	1.532.700.000
	Tổng cộng				14.006.910.000
Bằng chữ: Mười bốn tỷ, không trăm lẻ sáu triệu, chín trăm mười nghìn đồng.					

12. Những giới hạn của Chứng thư:

- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng cho một “Mục đích thẩm định giá” duy nhất theo yêu cầu của khách hàng đã được nêu trong Chứng thư. Khách hàng phải hoàn toàn chịu trách nhiệm khi sử dụng sai mục đích đã yêu cầu.
- Chỉ bản chính Chứng thư thẩm định giá do VATC cung cấp mới có giá trị sử dụng. Mọi hành vi sử dụng bản sao chứng thư thẩm định giá mà không có xác nhận của VATC đều vi phạm pháp luật và không có giá trị.
- Khách hàng yêu cầu thẩm định giá và người hướng dẫn Thẩm định viên thực hiện thẩm định hiện trạng tài sản phải chịu trách nhiệm về thông tin liên quan đến đặc điểm kinh tế - kỹ

thuật, tính năng và tính pháp lý của tài sản thẩm định giá đã cung cấp cho VATC tại thời điểm và địa điểm thẩm định giá.

- VATC không có trách nhiệm kiểm tra thông tin của những bản sao các giấy tờ liên quan đến tính pháp lý của tài sản yêu cầu thẩm định giá so với bản gốc.

- Chứng thư thẩm định giá do VATC phát hành chỉ có hiệu lực khi các bên tham gia hợp đồng thẩm định giá đã hoàn thành các thủ tục theo luật định. Bao gồm: Ký kết hợp đồng thẩm định giá; thực hiện việc thanh lý và thanh toán hết giá trị hợp đồng; ... Trường hợp khách hàng không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính đã ghi trong hợp đồng thẩm định giá thì mặc nhiên coi là hợp đồng vô hiệu và Chứng thư thẩm định giá này không có giá trị pháp lý.

- Công ty cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ tài sản Toàn Cầu trả lời đề Công ty TNHH MTV Cao su Kon Tum làm cơ sở tham khảo giá trị thị trường của tài sản.

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

Thời hạn sử dụng Chứng thư thẩm định giá kể từ ngày phát hành là: 06 tháng (trừ trường hợp thị trường có sự thay đổi đột biến về giá).

Chứng thư thẩm định giá được phát hành 03 bản chính tại Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ Tài sản Toàn Cầu: cấp cho khách hàng 02 bản và VATC lưu 01 bản - có giá trị như nhau.

CÔNG TY CP THẨM ĐỊNH GIÁ VÀ DVTS TOÀN CẦU (VATC)

Thẩm định viên về giá



Nguyễn Thu Trang

Thẻ ĐDV số: VIII13.1013 cấp ngày 10/12/2013

Tổng Giám đốc



Nguyễn Lê Hoan

Thẻ ĐDV số: VIII13.804 cấp ngày 10/12/2013

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT.

BÁO CÁO KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ

1. Thông tin về doanh nghiệp thẩm định giá:

Tên Công ty: CÔNG TY CP THẨM ĐỊNH GIÁ VÀ DVTS TOÀN CẦU
MST số: 0304288622
Địa chỉ: 360 Lạc Long Quân, Phường 05, Quận 11, Tp.Hồ Chí Minh

2. Thông tin cơ bản về tài sản thẩm định giá:

Tên khách hàng: CÔNG TY TNHH MTV CAO SU KON TUM
MST: 6100104839
Địa chỉ: 639 Phan Đình Phùng, Phường Duy Tân, Tp. Kon Tum, Tỉnh Kon Tum

Tài sản thẩm định giá: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

Địa điểm thẩm định giá: Thửa đất số 164 – TĐĐ số 27. Địa chỉ: Số 02 đại lộ Hòa Bình, Phường Trần Phú, Tp.Móng Cái, Tỉnh Quảng Ninh

Mục đích thẩm định giá: Tư vấn tham khảo giá trị thị trường của tài sản

Thời điểm thẩm định giá: Tháng 04/2023

3. Các căn cứ và pháp lý để thẩm định giá:

3.1. Các căn cứ pháp lý về thẩm định giá:

- Căn cứ Luật Giá số 11/2012/QH13 áp dụng từ ngày 01/01/2013 của Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam;
- Căn cứ Nghị định số 89/2013/NĐ-CP ngày 06/08/2013 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Giá về Thẩm định giá;
- Căn cứ Thông tư số 38/2014/TT-BTC ngày 28/03/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 89/2013/NĐ-CP ngày 06/08/2013 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Giá về thẩm định giá;
- Căn cứ Thông tư số 158/2014/TT-BTC ngày 27/10/2014 của Bộ Tài chính ban hành Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 01, 02, 03 và 04 (TC số 01: Những quy tắc đạo đức hành nghề thẩm định giá; TC số 02: Giá trị thị trường làm cơ sở cho thẩm định giá; TC số 03: Giá trị phi thị trường làm cơ sở cho thẩm định giá; TC số 04: Những nguyên lý kinh tế cơ bản chi phối hoạt động thẩm định giá);
- Căn cứ Thông tư số 06/2014/TT-BTC ngày 07/01/2014 của Bộ Tài chính ban hành Tiêu chuẩn số 13: Thẩm định giá tài sản vô hình;
- Căn cứ Thông tư số 28/2015/TT-BTC ngày 06/03/2015 của Bộ Tài chính ban hành Tiêu chuẩn Thẩm định giá Việt Nam số 05, 06 và 07 (TC số 05: Quy trình thẩm định giá;

TC số 06: Báo cáo kết quả thẩm định giá, chứng thư thẩm định giá và hồ sơ thẩm định giá; TC số 07: Phân loại tài sản trong thẩm định giá);

- Căn cứ Thông tư số 126/2015/TT-BTC ngày 20/08/2015 của Bộ Tài chính ban hành Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 08, 09 và 10 (TC số 08: Cách tiếp cận từ thị trường; TC số 09: Cách tiếp cận từ chi phí; TC số 10: Cách tiếp cận từ thu nhập);

- Căn cứ Thông tư số 145/2016/TT-BTC ngày 06/10/2016 của Bộ Tài chính về việc ban hành Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 11: Thẩm định giá bất động sản.

3.2. Các căn cứ pháp lý liên quan:

- Căn cứ Luật Đất đai số 45/2013/QH13 áp dụng từ ngày 01/07/2014 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;

- Căn cứ Luật Kinh doanh Bất động sản số 66/2014/QH13 áp dụng từ ngày 01/07/2015 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;

- Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định về giá đất;

- Căn cứ Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10/09/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật kinh doanh bất động sản;

- Căn cứ Quyết định số 610/QĐ-BXD ngày 13/07/2022 công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2021;

- Căn cứ quyết định số 42/2019/QĐ-UBND ngày 27/12/2019 về việc quy định giá các loại đất trên địa bàn Tỉnh Quảng Ninh từ ngày 01/01/2020 đến 31/12/2024;

- Căn cứ quyết định số 11/2022/QĐ-UBND ngày 15/03/2022 về việc sửa đổi, bổ sung một số nội dung của quyết định số 42/2019/QĐ-UBND ngày 27/12/2019 của UBND Tỉnh về việc quy định bảng giá các loại đất trên địa bàn Tỉnh Quảng Ninh thực hiện từ ngày 01/01/2020 đến 31/12/2024;

- Căn cứ Hợp đồng dịch vụ thẩm định giá số 0451/2023/HĐ/VATC ngày 12 tháng 04 năm 2023 giữa Công ty TNHH MTV Cao su Kon Tum và Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ Tài sản Toàn Cầu.

4. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

4.1. Pháp lý tài sản thẩm định giá:

- Quyết định số 01/QĐ-CCTHADS ngày 02/04/2018 về việc giao tài sản cho người được thi hành án;

- Quyết định số 29/QĐ-CCTHADS ngày 12/04/2018 về việc sửa đổi, bổ sung quyết định về thi hành án;

- Căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 068211 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường Tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 11/03/2019.

4.2. Vị trí:

- Tài sản thẩm định giá tọa lạc tại số 02 đại lộ Hòa Bình, Phường Trần Phú, Tp.Móng Cái, Tỉnh Quảng Ninh;

- Nguyên tắc cung-cầu;
- Nguyên tắc đóng góp;
- Nguyên tắc thay đổi;
- Nguyên tắc thay thế và các nguyên tắc khác theo Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam hoặc thông lệ Quốc tế.

5.3. Nguyên tắc làm việc của thẩm định viên:

Tuân thủ Quy tắc đạo đức hành nghề thẩm định giá tài sản theo Tiêu chuẩn Thẩm định giá Việt Nam số 01, Thông tư số 158/2014/TT-BTC ngày 27/10/2014 của Bộ Tài chính

5.4. Quy trình thẩm định giá:

Tuân thủ Quy trình thẩm định giá theo Tiêu chuẩn Thẩm định giá Việt Nam số 05, Thông tư số 28/2015/TT-BTC ngày 06/03/2015 của Bộ Tài chính.

6. Các giả thiết và giả thiết đặc biệt:

Các hồ sơ, tài liệu về tài sản do Khách hàng cung cấp là đầy đủ và tin cậy.

7. Cách tiếp cận và phương pháp thẩm định giá:

Tài sản thẩm định giá là giá trị quyền sử dụng đất và giá trị phần công trình xây dựng trên đất. Với đặc điểm, tính chất của từng tài sản như đã trình bày trên, mỗi loại tài sản cấu thành nên giá trị của bất động sản dự kiến sử dụng một phương pháp/cách tiếp cận thẩm định giá duy nhất và phù hợp để ước lượng giá trị của chúng.

Đối với quyền sử dụng đất, do điều kiện thông tin giao dịch tài sản tương đồng khá phổ biến (trên 3 giao dịch) nên việc lựa chọn cách tiếp cận thị trường với phương pháp chính được lựa chọn là phương pháp so sánh giá bán sẽ cho kết quả tin cậy hơn.

Còn đối với tài sản là công trình xây dựng gắn liền với đất, phương pháp chi phí thay thế thuộc cách tiếp cận từ chi phí được xem là phù hợp nhất. Theo đó, giá trị công trình được xác định thông qua giá trị xây dựng mới (theo giá thị trường tại thời điểm thẩm định giá) của công trình có đặc điểm (công năng, kiến trúc, kết cấu...) tương tự và tỷ lệ hao mòn của công trình xây dựng đó.

Ngoài ra, do yêu cầu cấp bách (của khách hàng), thời gian hạn chế, việc thu thập thêm thông tin để có thể sử dụng thêm phương pháp khác để ước lượng giá trị tài sản rất khó khăn. Do vậy, kết quả ước lượng theo các phương pháp trên, sau khi kiểm chứng một cách phù hợp, chính là giá trị của tài sản tại thời điểm thẩm định giá.

8. Ước lượng giá trị tài sản:

8.1. Nhận định thông tin thị trường:

Tài sản thẩm định giá (sau đây viết tắt là TSTĐG) có chức năng sử dụng là đất ở, đất trồng cây lâu năm và đất trồng lúa. Tại thời điểm thẩm định giá, tại khu vực thẩm định giá tình hình giao dịch thị trường bất động sản diễn ra bình thường.

Giao dịch mua bán chủ yếu diễn ra trực tiếp giữa người mua và người bán. Người bán chào bán tài sản qua các website mua bán hoặc qua báo chí, người mua tiếp nhận thông tin và hai bên tiến hành thỏa thuận trực tiếp. VATC ghi nhận có sự chênh lệch giữa giá chào bán và giá giao dịch thành, phổ biến từ 0 - 15% giá chào bán. Thị trường ít có sự tham gia

của môi giới hay các sàn giao dịch bất động sản. Do tập quán địa phương, giá giao dịch thể hiện trên hợp đồng giao dịch có sự khác biệt lớn so với giá giao dịch thực tế.

VATC thu thập các tài sản so sánh (sau đây viết tắt là TSSS) là các bất động sản đang rao bán tại các khu vực lân cận với TSTDG, các giao dịch mua bán trên là hoàn toàn tự nguyện trên cơ sở người mua và người bán đều có đầy đủ thông tin như nhau. Do đó các mức giá giao dịch trên đã phản ánh hợp lý giá trị thị trường của các bất động sản giao dịch, có thể sử dụng để điều chỉnh và ước tính giá trị quyền sử dụng đất của TSTDG.

8.2. Ước tính giá trị quyền sử dụng đất:

8.2.1. Giá trị quyền sử dụng đất ở:

* *Bảng thu thập thông tin:*

VATC tổng hợp được 03 tài sản đang giao dịch trên thị trường tương đồng với tài sản thẩm định giá về quyền sử dụng đất. Cụ thể:

Stt	Hạng mục	TSTDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Địa chỉ	Thửa đất số 164 – TĐĐ số 27. Địa chỉ: Số 02 đại lộ Hòa Bình, Phường Trần Phú, Tp.Móng Cái, Tỉnh Quảng Ninh	QSĐĐ và CTXD tại đường Trần Phú, Phường Trần Phú, Tp.Móng Cái, Tỉnh Quảng Ninh	QSĐĐ tại dự án Vinhomes Golden Avenue Móng Cái, Phường Hải Hòa, Tp.Móng Cái, Tỉnh Quảng Ninh	QSĐĐ tại dự án Vinhomes Golden Avenue Móng Cái, Phường Hải Hòa, Tp.Móng Cái, Tỉnh Quảng Ninh
2	Mô tả tài sản	TSTDG tọa lạc tại MT đường Hòa Bình	TSSS tọa lạc tại MT đường Trần Phú	TSSS tọa lạc tại MT đường nội bộ	TSSS tọa lạc tại MT đường nội bộ
3	Pháp lý	Sổ hồng	Sổ hồng	Sổ hồng	Sổ hồng
4	Mục đích sử dụng đất	Đất ở	Đất ở	Đất ở	Đất ở
5	Hình dáng	Không vuông vức	Vuông vức	Vuông vức	Vuông vức
6	Độ rộng đường (m)	20m	20m	20m	20m
7	Loại đường	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
8	Vị trí	2MT	2MT	1MT	1MT

9	Quy mô diện tích (m ²)	105	75	127	60
10	Công trình kiến trúc trên đất		Nhà ở	Đất trống	Đất trống
11	Kết cấu		1 trệt		
12	Đơn giá CTXD (đồng/m ²)		5.109.000		
13	CLCL của CTXD (%)		80%		
14	Diện tích sàn xây dựng (m ²)		75		
15	Giá trị xây dựng (đồng)		306.540.000		
16	Tính thanh khoản	Bình thường	Bình thường	Bình thường	Bình thường
17	Giá rao bán (đồng)		13.000.000.000	15.490.000.000	7.000.000.000
18	Giá ước tính (đồng)		12.051.000.000	14.560.600.000	6.580.000.000
19	Giá trị QSDD (đồng)		11.744.460.000	14.560.600.000	6.580.000.000
20	Đơn giá QSDD (đồng/m ²)		156.592.800	114.650.394	109.666.667
21	Thời điểm TĐG		Tháng 04/2023	Tháng 04/2023	Tháng 04/2023

22	Liên hệ		0912919888	0347248983	0986327699
23	Nguồn thông tin		https://batdongsa.com.vn/ban-nha-mat-pho-duong-tran-phu-phuong-tran-phu-1/ban-71-di-bo-mong-cai-quang-ninh-pr36784174	https://sosanhnh.com/suat-ngoai-giao-dac-biet-sieu-vip-cua-vin-mong-cai-khong-gioi-han-thoi-gian-chuyen-nhuong-clajoV0XK	https://sosanhnh.com/vinhomes-cua-khau-bac-luan-2-mong-cai-quang-ninh-cla4Y8p7g

*** Bảng so sánh và điều chỉnh số liệu:**

Stt	Yếu tố so sánh	TSTĐG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Đơn giá QSDĐ (đồng/m ²)		156.592.800	114.650.394	109.666.667
Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh					
A	Tính thanh khoản	Bình thường	Bình thường	Bình thường	Bình thường
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		-	-	-
B	Pháp lý	Sổ hồng	Sổ hồng	Sổ hồng	Sổ hồng
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		-	-	-
C	Mục đích sử dụng	Đất ở	Đất ở	Đất ở	Đất ở

	đất				
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		-	-	-
D	Hình dáng	Không vuông vức	Vuông vức	Vuông vức	Vuông vức
	Tỷ lệ	100%	105%	105%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-5%	-5%	-5%
	Mức điều chỉnh		- 7.456.800	- 5.459.543	- 5.222.222
E	Vị trí	2MT	2MT	1MT	1MT
	Tỷ lệ	100%	100%	95%	95%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	5%	5%
	Mức điều chỉnh		-	6.034.231	5.771.930
F	Loại đường	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh		-	-	-
G	Độ rộng đường (m)	20m	20m	20m	20m
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%

	Mức điều chỉnh		-	-	-
H	Quy mô diện tích (m²)	105	75	127	60
	Tỷ lệ	100%	110%	95%	110%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-9,1%	5,26%	-9,09%
	Mức điều chỉnh		- 14.235.709	6.034.231	- 9.969.697
I	Quy hoạch	Không	Không	Không	Không
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		-	-	-
K	Yếu tố khác	Không	Không	Không	Không
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		-	-	-
2	Mức giá chỉ dẫn (đồng/m²)		134.900.291	121.259.314	100.246.677
3	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức		14%	2%	-16%

	giá chỉ dẫn				
4	Thông nhất mức giá chỉ dẫn				118.802.094
	Làm tròn				118.802.000
5	Số lần điều chỉnh		3	3	3
6	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-21.692.509	6.608.920	-9.419.989
7	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		21.692.509	17.528.005	20.963.849
8	Tổng điều chỉnh		14%	15%	19%

8.2.2. Ước tính giá trị công trình xây dựng trên đất:

Căn cứ thông tư số 13-LB/TT ngày 18/08/1994 của Liên bộ xây dựng – Tài chính – Vật giá chính phủ hướng dẫn phương pháp xác định tỷ lệ còn lại của kết cấu chính:

$$\text{Chất lượng sử dụng còn lại của ngôi nhà (\%)} = \frac{\Sigma (\text{Tỷ lệ CLCL của kết cấu chính} \times \text{tỷ lệ giá trị kết cấu chính})}{\text{Tỷ lệ kết cấu chính}} \times 100\%$$

- Đánh giá mức độ hư hỏng của các kết cấu chính:

Trên cơ sở kiểm tra bằng ngoại quan phân kết cấu nổi của công trình và đánh giá mức độ xuống cấp hư hỏng các kết cấu chính của công trình, tổ thẩm định ước tính mức độ hư hỏng của các công trình xây dựng như sau:

STT	Hạng mục	Mô tả mức độ hư hỏng
01	Móng	Ước tính mức độ hư hỏng khoảng 50%
02	Nền, sàn	Ước tính mức độ hư hỏng khoảng 50%
03	Tường	Ước tính mức độ hư hỏng khoảng 50%
04	Mái	Ước tính mức độ hư hỏng khoảng 50%
05	Kết cấu đỡ mái	Ước tính mức độ hư hỏng khoảng 50%

- Phương pháp tính toán:

STT	Hạng mục	Tỷ lệ giá trị của các kết cấu chính (%)	Chất lượng còn lại của các kết cấu chính (%)	Tỷ lệ CLSDCL các kết cấu chính (%)
	(1)	(2)	(3)	(4) = (2) X (3)
01	Móng	10	50	5
02	Nền sàn	10	50	5
03	Tường	15	50	7,5
04	Khung cột	16	50	8
05	Mái	10	50	5
Cộng		61		30,5

Chất lượng sử dụng còn lại (%) = (30,5/61) x 100% = 50%

Căn cứ vào phương pháp tính toán như trên, tổ thẩm định ước tính chất lượng còn lại của công trình xây dựng là 50%.

Căn cứ Quyết định số 610/QĐ-BXD ngày 13/07/2022 công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2021, đơn giá xây dựng công trình nhà ở riêng lẻ này là 5.109.000 đồng (căn hộ khép kín, kết cấu tường gạch chịu lực, mái BTCT đổ tại chỗ)

9. Kết quả thẩm định giá:

Qua khảo sát và phân tích giá giao dịch trên thị trường, với các số liệu được cung cấp, VATC ước tính giá trị quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo yêu cầu thẩm định giá của Công ty TNHH MTV Cao su Kon Tum tại thời điểm tháng 04/2023 như sau:

Stt	Hạng mục	Diện tích (m ²)	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ (%)	Thành tiền (đồng)
1	Thửa đất số 164 – TĐĐ số 27. Địa chỉ: Số 02 đại lộ Hòa Bình, Phường Trần Phú, Tp.Móng Cái, Tỉnh Quảng Ninh				
-	Quyền sử dụng đất ở	105	118.802.000	100%	12.474.210.000
-	Quyền sở hữu công trình xây dựng	600	5.109.000	50%	1.532.700.000
Tổng cộng					14.006.910.000

Bằng chữ: Mười bốn tỷ, không trăm lẻ sáu triệu, chín trăm mười nghìn đồng.

Mức giá để làm cơ sở tham khảo trong việc xác định giá trị thị trường của tài sản là:
14.006.910.000 đồng

10. Những điều khoản loại trừ và hạn chế:

*** Lưu ý đối với người sử dụng kết quả thẩm định giá:**

- Báo cáo kết quả thẩm định giá thể hiện ý kiến chính thức của thẩm định viên về quá trình thẩm định giá, kết quả thẩm định giá của tài sản mà khách hàng yêu cầu thẩm định giá, và là cơ sở để phát hành chứng thư thẩm định giá.

- Báo cáo này được lập một cách độc lập, khách quan, trung thực và tuân thủ các nguyên tắc, tiêu chuẩn và quy định pháp lý hiện hành về thẩm định giá. Thẩm định viên không có bất cứ quyền và lợi ích nào liên quan đến tài sản thẩm định giá, có thể làm xung đột lợi ích trong quá trình thực thi nhiệm vụ.

- Người sử dụng kết quả thẩm định giá cần có những hiểu biết cần thiết về các nguyên tắc, tiêu chuẩn thẩm định giá và các quy định liên quan đã được trình bày trong báo cáo này nhằm có thể sử dụng kết quả thẩm định giá một cách hiệu quả cũng như khi cần xử lý các quan hệ liên quan đến kết quả thẩm định giá này.

- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng đúng mục đích và trong thời hạn hiệu lực. Quá thời gian hiệu lực của kết quả thẩm định giá, giá trị tài sản cần được đánh giá lại trên cơ sở các thông tin, số liệu được cập nhật một cách phù hợp.

*** Những yếu tố loại trừ:**

- Những thiếu sót, bất hợp lý (nếu có) của những thông tin, số liệu trong hồ sơ, tài liệu và các giấy tờ pháp lý liên quan đến tài sản thẩm định do khách hàng cung cấp không thuộc trách nhiệm của thẩm định viên và Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ tài sản Toàn Cầu.

- Những tổn hại về lợi ích (nếu có) đối với người sử dụng kết quả thẩm định giá do các nguyên nhân sau không thuộc trách nhiệm của thẩm định viên và Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ tài sản Toàn Cầu:

- Việc sử dụng kết quả thẩm định giá không đúng mục đích hoặc ngoài thời hạn đã được khuyến nghị;
- Các biến động giá trị tài sản ngoài phạm vi đặc điểm tài sản, phạm vi công việc, các điều kiện ràng buộc và các giả thiết liên quan đã được trình bày trong báo cáo này.

*** Những hạn chế của kết quả thẩm định giá:**

- Kết quả thẩm định giá chỉ phản ánh giá trị của các tài sản tại thời điểm thẩm định giá trong phạm vi đặc điểm, tính chất của tài sản, các điều kiện, giả thiết và yêu cầu của khách hàng (nếu có) đã được trình bày trong báo cáo thẩm định giá. Khách hàng thẩm định giá hoặc bên thứ 3 sử dụng kết quả thẩm định giá cần lưu ý kỹ khi xem xét sử dụng kết quả này để thực hiện mục đích thẩm định giá như đã đề cập;

- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng đúng mục đích duy nhất nêu tại mục 2 của báo cáo và có hiệu lực 06 tháng (sáu) tháng trong điều kiện thương mại bình thường, kể từ thời điểm thẩm định giá. Ngoài thời điểm nêu trên, giá trị tài sản cần được đánh giá lại trên cơ sở các thông tin, số liệu được cập nhật một cách phù hợp.

- Những nguyên nhân khách quan sau của quá trình thẩm định giá có thể ảnh hưởng nhất định đến kết quả thẩm định giá:
 - Các thiếu sót, bất hợp lý (nếu có) của thông tin trong hồ sơ, tài liệu pháp lý về tài sản như đã nêu;
 - Những trở ngại khách quan trong việc tiếp cận và điều tra tỉ mỉ các nguồn thông tin liên quan phục vụ công tác thẩm định giá tài sản;
 - Sự minh bạch thông tin, số liệu còn hạn chế; các số liệu về tình hình kinh tế xã hội; yếu tố vĩ mô, số liệu ngành v.v.... được công bố bởi các cơ quan quản lý nhà nước có thể có những tồn tại mà thẩm định viên không thể kiểm soát;
- Do đặc điểm, tính chất tài sản và điều kiện thực tế, thẩm định viên cũng không có nhiều thông tin để có thể vận dụng đồng thời nhiều phương pháp thẩm định khác nhau.

11. Các phụ lục kèm theo:

- Pháp lý tài sản thẩm định giá;
- Phụ lục hình ảnh tài sản thẩm định giá.

CÔNG TY CP THẨM ĐỊNH GIÁ VÀ DVTS TOÀN CẦU (VATC)

Thẩm định viên về giá

Nguyễn Thu Trang

Thẻ ĐĐV số: VIII13.1013 cấp ngày 10/12/2013

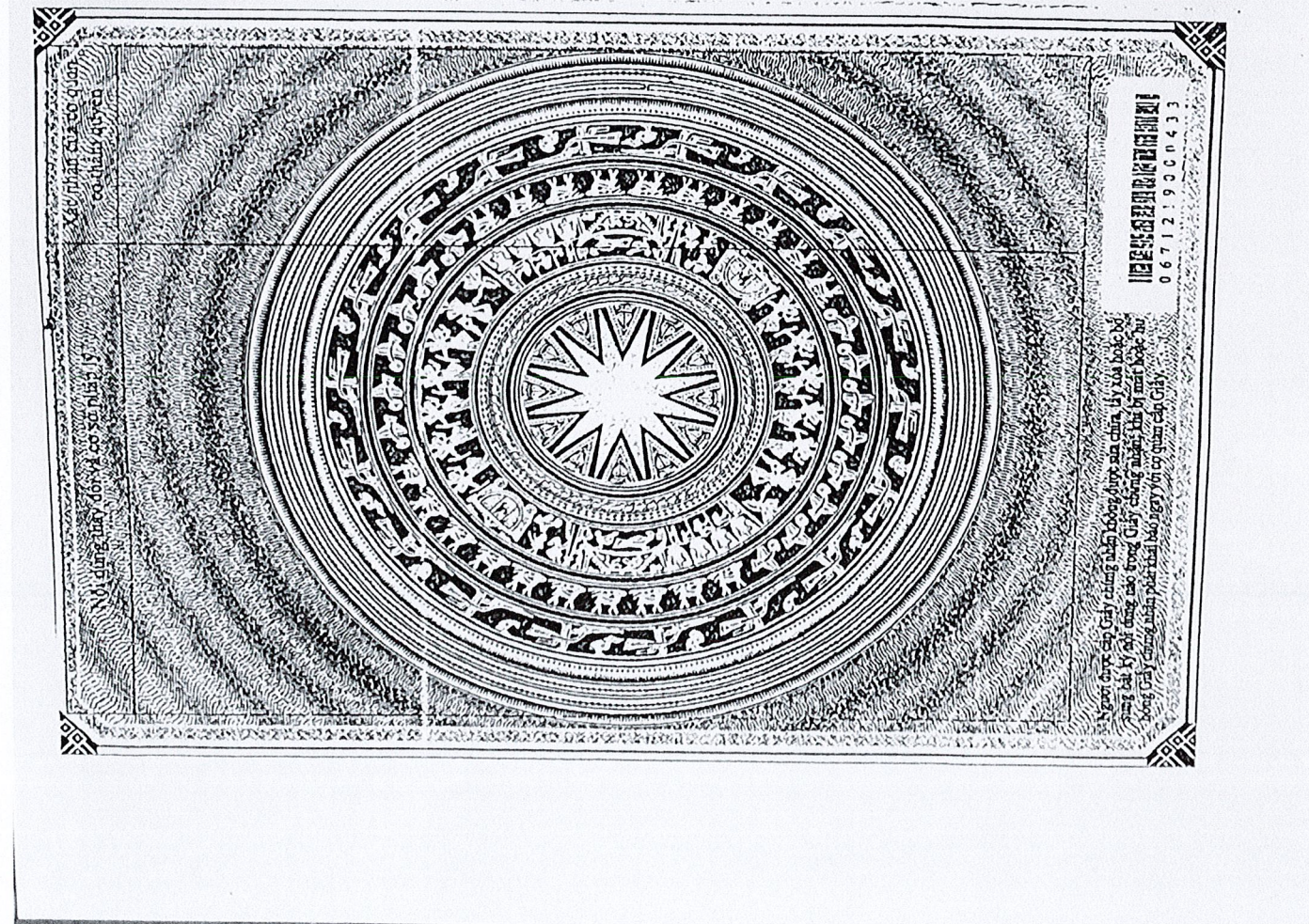
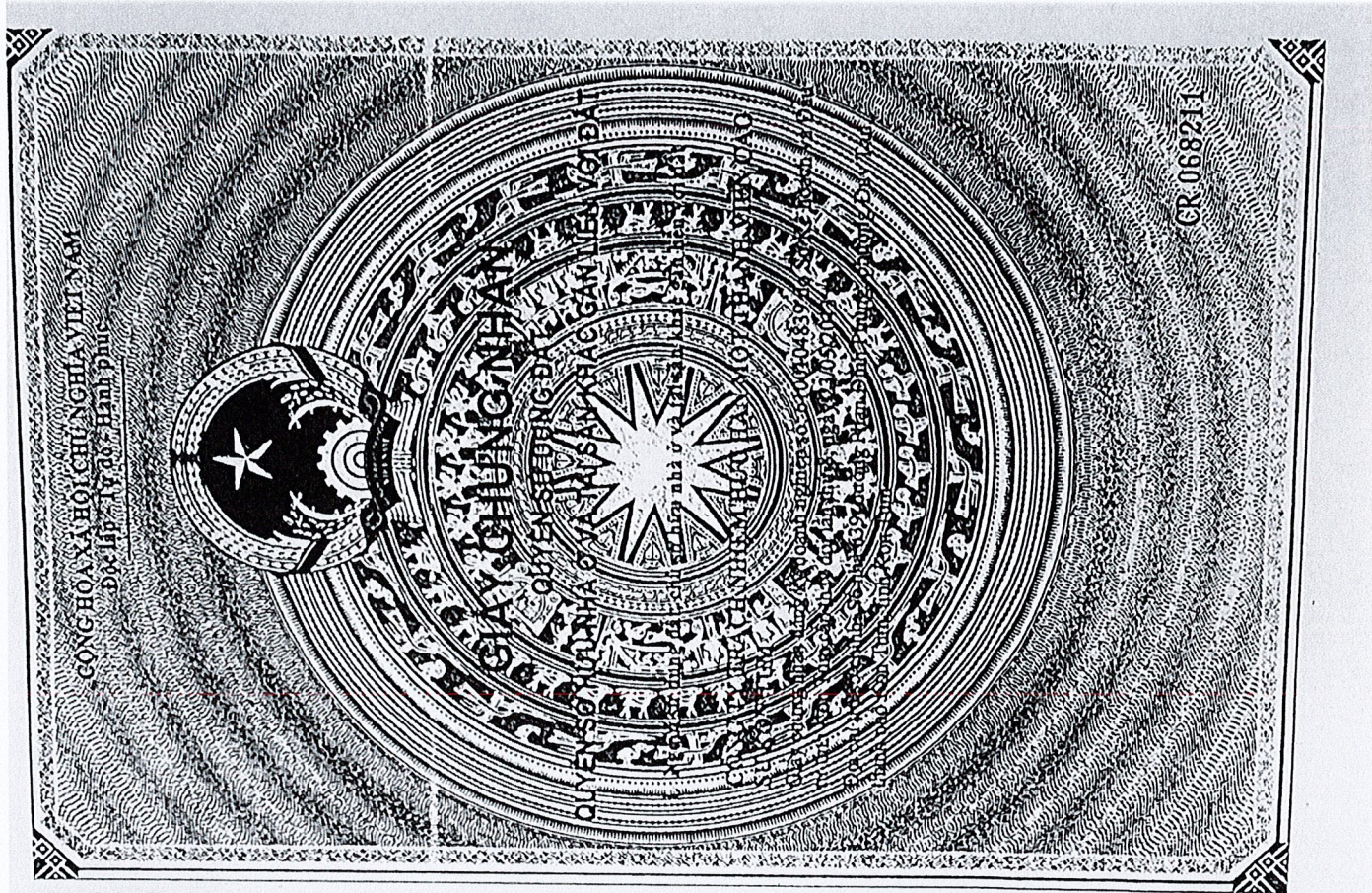
Tổng Giám đốc



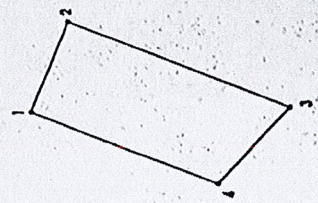
Nguyễn Lê Hoan

Thẻ ĐĐV số: VIII13.804 cấp ngày 10/12/2013





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



BẢNG KÊ TỌA ĐỘ, KHOẢNG CÁCH CÁC ĐIỂM PG

ĐIỂM	X (M)	Y (M)	KC (M)
1	2381330,580	572857,280	
2	2381320,028	572863,778	4,00
3	2381312,916	572857,805	16,250
4	2381317,783	572852,205	7,650
1	2381330,580	572857,280	13,750

Ranh giới cấp GCN QSDĐ giới hạn bởi các điểm:
1, 2, 3, 4, 1.

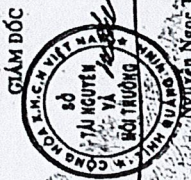
TỔNG DIỆN TÍCH: S = 105,0 m²

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

1. Thửa đất:
 - a) Thửa đất số: 164; tờ bản đồ số: 27;
 - b) Địa chỉ thửa đất: Phường Trưng Phú, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh.
 - c) Diện tích: 105,0 m² (Bằng chữ: Một trăm linh năm mét vuông).
 - d) Hình thức sử dụng: riêng; năng suất: 105,0 m²; chung: 0 m²
 - e) Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị
 - f) Thời hạn sử dụng: Lấn chỉ
 - g) Người gốc sử dụng đất: Thực hiện quyết định thì bản án đất được Nhà nước giao có thể liên sử dụng đất.
2. Nhà ở: 4
3. Công trình xây dựng khác: 4
4. Hàng sản xuất là rừng trồng: 4
5. Cây lâu năm: 1
6. Gai chấu

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

Quảng Ninh, ngày 01...tháng 01...năm...2019
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH QUẢNG NINH



Nguyễn Ngọc Thu

Số báo số cấp GCN: C.T.472.2.1

Số: 01 /QĐ-CCTHADS

Móng Cái, ngày 02 tháng 4 năm 2018

QUYẾT ĐỊNH
Về việc giao tài sản cho người được thi hành án

CHẤP HÀNH VIÊN

Căn cứ khoản 1, Điều 20; khoản 1, Điều 6; Điểm a, Khoản 1, Điều 7a Luật Thi hành án dân sự (được sửa đổi, bổ sung năm 2014);

Căn cứ Quyết định số 22/2015/QĐST ngày 29 tháng 9 năm 2015 của Tòa án nhân dân thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum;

Căn cứ Quyết định thi hành án số 08/QĐ-CCTHA ngày 15 tháng 10 năm 2015 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh;

Xét biên bản thỏa thuận của các đương sự ngày 30/11/2016; Biên bản giải quyết thi hành án ngày 19/01/2018; Văn bản số 73/CSKT-KD ngày 23/01/2018 của Công ty TNHH MTV cao su Kon Tum; Biên bản về việc giao tài sản để thi hành án ngày 01/02/2018; Văn bản số 229/CSKT-HĐQT ngày 22/3/2018 của Công ty TNHH MTV cao su Kon Tum;

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Giao tài sản cho: Công ty TNHH MTV cao su Kon Tum

Địa chỉ: 639 Phan Đình Phùng, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum.

Tài sản gồm: 01 ngôi nhà 05 tầng, diện tích xây dựng 600m² gắn liền với diện tích đất 105m² tại địa chỉ: số 02, lô 10, khu Tự xây - Bắc Quảng Thái, đại lộ Hòa Bình, phường Trần Phú, thành phố Móng Cái, Quảng Ninh (nay là số 02 - đại lộ Hòa Bình - phường Trần Phú - thành phố Móng Cái - Quảng Ninh) kèm theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: P695525 do UBND tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 31/7/2000 cho ông Nguyễn Đăng Trường và được chuyển nhượng cho ông Bùi Xuân Sanh, bà Nguyễn Thị Hương (tức Nguyễn Thị Thanh Hương) ngày 29/9/2016 để thi hành án. Giá trị tài sản là 13.677.215.000đ (Mười ba tỷ sáu trăm bảy mươi bảy triệu hai trăm mười lăm nghìn đồng).

Điều 2. Người được thi hành án, người phải thi hành án và những người có liên quan có trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Điều 3. Quyết định này, có hiệu lực kể từ ngày ký./.

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH

Số CT:..... Q.số...aJ...SCT/BS

Nơi nhận:

- Như Điều 2;
- Viện KSND TP Móng Cái;
- Kế toán nghiệp vụ;
- Lưu: VT, HSTHA



Bùi Thị Hương

PHÓ CHỦ TỊCH
Đinh Văn Bình

CỤC THADS TỈNH QUẢNG NINH
CHI CỤC THI HÀNH ÁN DÂN SỰ
THÀNH PHỐ MÓNG CÁI

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

BẢN SẠO

Số: 29/QĐ-CCTHADS

Móng Cái, ngày 12 tháng 4 năm 2018

QUYẾT ĐỊNH
Về việc sửa đổi, bổ sung quyết định về thi hành án

CHI CỤC TRƯỞNG CHI CỤC THI HÀNH ÁN DÂN SỰ

Căn cứ khoản 1 Điều 20, khoản 2 Điều 37 Luật Thi hành án dân sự;
Căn cứ Quyết định số 22/2015/QĐST-KDTM ngày 29 tháng 9 năm 2015 của Tòa án nhân dân thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum;

Căn cứ Quyết định thi hành án số 08/QĐ-CCTHA ngày 15 tháng 10 năm 2015 của Chi cục trưởng Chi cục thi hành án dân sự thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh;

Căn cứ Quyết định số 01 /QĐ-CCTHADS ngày 02 tháng 4 năm 2018 của Chấp hành viên Chi cục thi hành án dân sự thành phố Móng Cái “về việc giao tài sản cho người được thi hành án”;

Xét đề nghị của Chấp hành viên được phân công tổ chức thi hành án,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Sửa đổi, bổ sung Quyết định số 01/QĐ-CCTHADS ngày 02 tháng 4 năm 2018 của Chấp hành viên Chi cục thi hành án dân sự thành phố Móng Cái “về việc giao tài sản cho người được thi hành án”.

Nội dung sửa đổi bổ sung:

- Căn cứ Quyết định số 22/2015/QĐST-KDTM ngày 29 tháng 9 năm 2015 của Tòa án nhân dân thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum;

- Giao tài sản cho: **Công ty TNHH MTV cao su Kon Tum**

Địa chỉ: 639 Phan Đình Phùng, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum.

Tài sản gồm: ...” kèm theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: P695525 do UBND tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 31/7/2000 cho hộ ông Nguyễn Đăng Trường” và được chuyển nhượng cho ông Bùi Xuân Sanh, bà Nguyễn Thị Hương (tức Nguyễn Thị Thanh Hương) ngày 29/9/2006 để thi hành án. Giá trị tài sản là 13.677.215.000đ (Mười ba tỷ sáu trăm bảy mươi bảy triệu hai trăm mười lăm nghìn đồng).
CHỨNG THỰC BẢN SẠO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Số CT:...../124/..... SCT/B:

Điều 2. Người được thi hành án, người phải thi hành án và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký./.

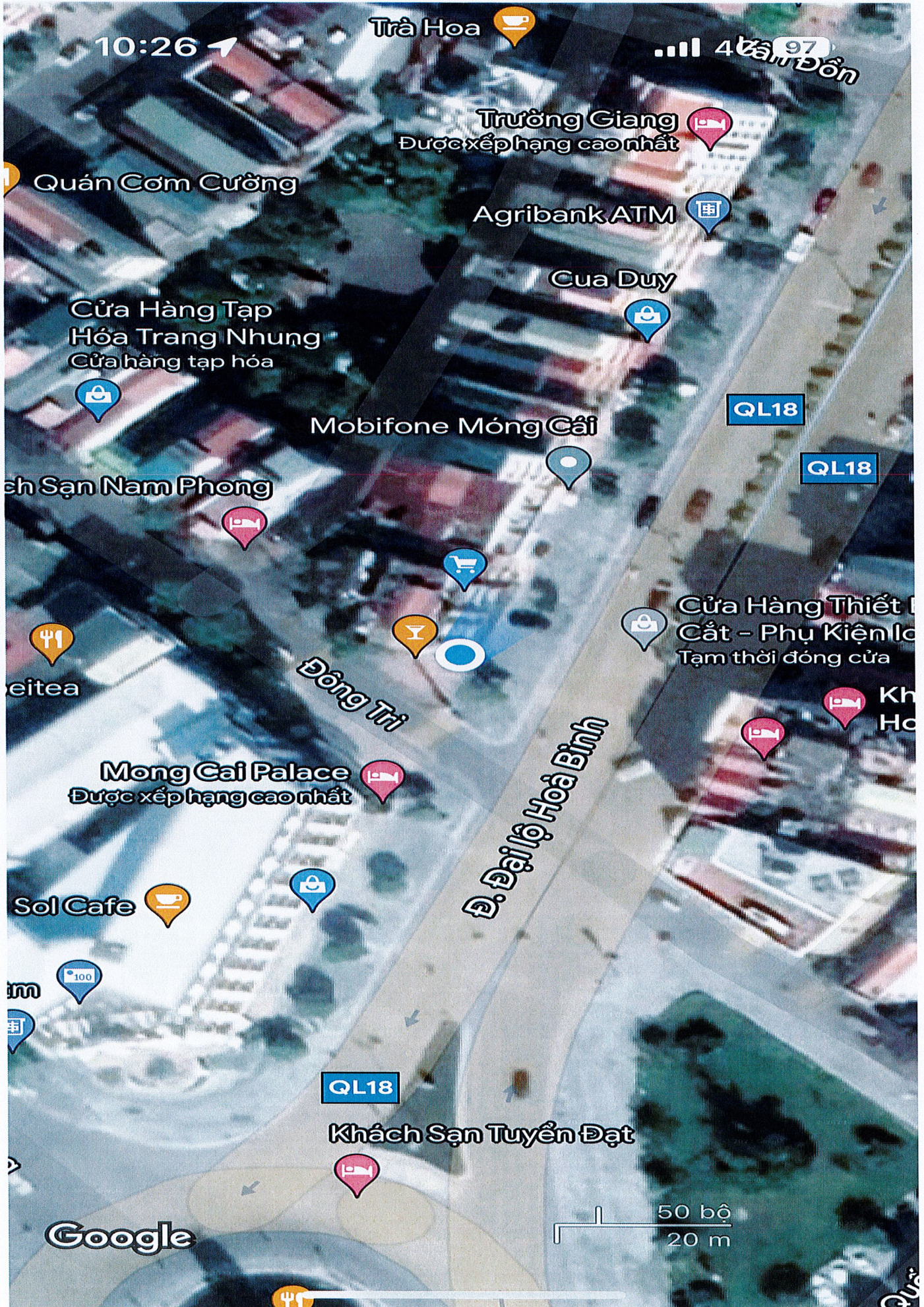
Nơi nhận:

- Như Điều 2, 3;
- Viện KSND TP Móng Cái
- Kế toán nghiệp vụ;
- Lưu: VT, HSTHA.



PHÓ CHỦ TỊCH
Bùi Thị Hương
Dinh Văn Bình

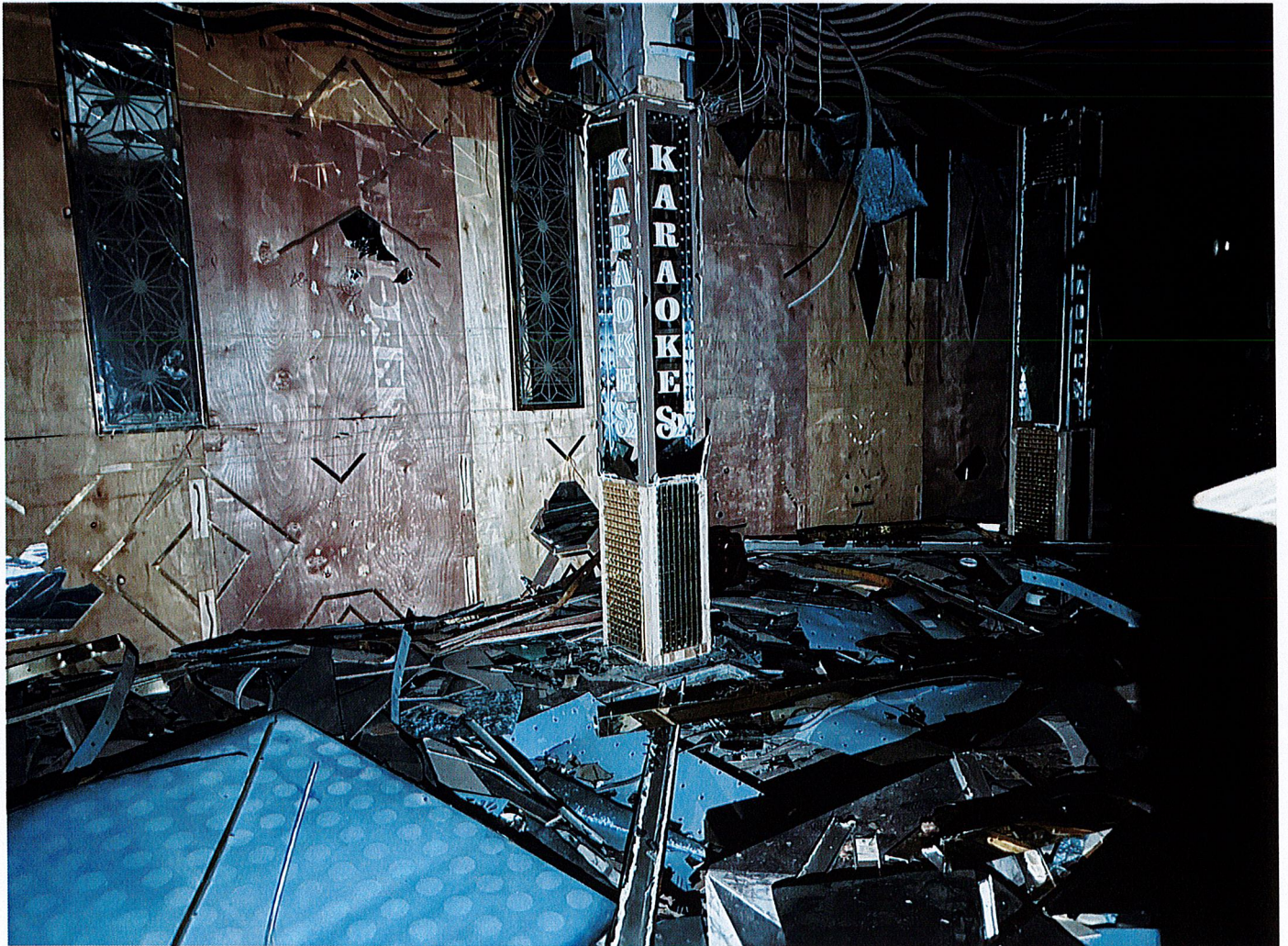
MỘT SỐ HÌNH ẢNH VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

















CÔNG TY CỔ PHẦN THẨM ĐỊNH GIÁ VÀ DVTS TOÀN CẦU

Địa chỉ: Số 360, đường Lạc Long Quân, Phường 05, Quận 11, Tp.Hồ Chí Minh

Tel: 028.62722002 - Fax: 028.62722002

Hotline: 0989014015 - Email: toancauvalu@gmail.com

Chi nhánh MIỀN BẮC	Chi nhánh ĐÔNG NAM BỘ	Chi nhánh TÂY NAM BỘ	Chi nhánh ĐẮK LẮK	Chi nhánh ĐÀ NẴNG
Địa chỉ: 337 Trường Chinh, Phường Khương Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội	Địa chỉ: Số 123, Tỉnh lộ 6, Ấp An Phú, Xã An Hòa, Huyện Trảng Bàng, Tỉnh Tây Ninh	Địa chỉ: Số 11 đường B14, Khu dân cư 91B, Khu vực 6, Phường An Khánh, Quận Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ	Địa chỉ: Số 201 Nguyễn Văn Cừ, Phường Tân Lập, Tp.Buôn Ma Thuột, Tỉnh Đắk Lắk	Địa chỉ: Số 07 Khúc Hạo, Phường An Hải Bắc, Quận Sơn Trà, Tp.Đà Nẵng

CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ VALUATION CERTIFICATE

Số:0451/2023/CT-VATC



- ❖ Khách hàng yêu cầu: CÔNG TY TNHH MTV CAO SU KON TUM
- ❖ Tài sản thẩm định: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
- ❖ Thời điểm thẩm định giá: Thời điểm 04/2023
- ❖ Địa chỉ tài sản thẩm định: Thửa đất số 164 – TBD số 27. Địa chỉ: Số 02 đại lộ Hòa Bình, Phường Trần Phú, Tp.Móng Cái, Tỉnh Quảng Ninh
- ❖ Mục đích thẩm định giá: Tư vấn tham khảo giá trị thị trường của tài sản