

b. Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật

Thông tin về hiện trạng tài sản do Thẩm định viên khảo sát thực tế tại hiện trường dưới sự hướng dẫn của chủ tài sản tại thời điểm thẩm định như sau:

Thông tin thửa đất

STT	Hạng mục	Thông tin chi tiết
1	Địa chỉ thửa đất theo Giấy chứng nhận:	Thửa đất số 45-1, tờ bản đồ số 17, xóm Ba, xã Vân Nội, huyện Đông Anh, Hà Nội
	Địa chỉ thửa đất theo thực tế:	Thửa đất số 45-1, tờ bản đồ số 17, xóm Ba, xã Vân Nội, huyện Đông Anh, Hà Nội
	Vị trí thửa đất:	Bất động sản nằm tại xóm Ba, xã Vân Nội; cách đường Vân Trì khoảng 150 m; cách UBND xã Vân Nội khoảng 570 m; cách chợ Vân Trì khoảng 450 m Bất động sản thuộc vị trí 03 của đường Vân Trì theo Bảng giá đất của UBND TP. Hà Nội
2	Mặt cắt ngõ nhỏ nhất:	2,60 m
3	Mặt cắt ngõ trước Bất động sản:	3,30 m
4	Khoảng cách đến đường/phố gần nhất:	Đường Vân Trì khoảng 150,00 m
5	Khoảng cách đến địa điểm chính:	Cách UBND xã Vân Nội khoảng 570,00 m
6	Tờ bản đồ số:	45-1
7	Thửa đất số:	17
8	Diện tích:	313,50 m ²
9	Hình thức sử dụng:	Sử dụng riêng
10	Mục đích sử dụng:	Đất ở tại nông thôn
11	Thời hạn sử dụng:	Lâu dài
12	Nguồn gốc sử dụng:	Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSD đất như giao đất có thu tiền sử dụng đất
13	Chiều rộng mặt tiền:	13,50 m
14	Hình dáng thửa đất:	Tương đối vuông vức
15	Kích thước thửa đất:	
	- Hướng Tây (mặt tiền):	13,50 m Giáp mặt ngõ rộng 2,6 - 3,3 m
	- Hướng Bắc	23,96 m Giáp thửa đất khác
	- Hướng Nam	21,70 m Giáp thửa đất khác
	- Hướng Đông	14,20 m Giáp thửa đất khác
16	Hiện trạng sử dụng đất:	Hiện đang sử dụng để ở
17	Tài sản gắn liền với đất được cấp GCN sở hữu:	Theo Giấy chứng nhận, trên đất chưa có công trình xây dựng
	Tài sản gắn liền với đất chưa được cấp GCN sở hữu:	Tại thời điểm và địa điểm thẩm định giá, trên đất đã có công trình xây dựng nhà ở 02 tầng + tum, tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 275,00 m ²
18	Ghi chú khác:	- Thửa đất được tách ra từ thửa đất số 45, tờ bản đồ số 17 Giấy chứng nhận QSD đất số M 257252 do UBND huyện Đông Anh cấp ngày 12/11/1998. - Sổ tờ, sổ thửa, sơ đồ sẽ được điều chỉnh khi có bản đồ địa chính chính quy.

Thông tin công trình xây dựng gắn liền trên đất theo thực tế:

STT	Hạng mục	Thông tin chi tiết
1	Loại nhà:	Nhà ở riêng lẻ
2	Diện tích sàn xây dựng: Số tầng: Tổng diện tích sàn xây dựng:	178,00 m ² 02 tầng + Tum 275,00 m ²
3	Kết cấu: - Kết cấu chung: - Móng: - Hệ thống khung cột: - Tường: - Sàn: - Mái: - Trần: - Cửa chính: - Cửa phòng: - Cửa sổ: - Cầu thang: - Hệ thống điện: - Hệ thống điều hòa: - Nhà vệ sinh:	Bê tông cốt thép Bê tông cốt thép Bê tông cốt thép Xây gạch, sơn nước Lát gạch men/lát gỗ Mái ngói Thạch cao Cửa bằng gỗ Cửa bằng nhôm kính Cửa bằng nhôm kính, có song sắt Lát gỗ, tay vịn bằng gỗ Âm tường Đầy đủ Khép kín, đầy đủ các thiết bị cơ bản
4	Cấp công trình:	III
5	Năm hoàn thành xây dựng:	KXD
6	Các hạng mục chi tiết	
	- Tầng 1:	Bao gồm phòng khách, khu bếp, 01 phòng ngủ và 01 nhà vệ sinh; sàn lát gạch men, trần thạch cao, tường xây gạch, sơn nước
	- Tầng 2:	Bao gồm 03 phòng, 01 phòng thờ và 01 nhà vệ sinh; sàn lát gỗ, trần thạch cao, tường xây gạch, sơn nước
	- Tầng 3:	Bao gồm sân phơi
7	Tình trạng:	Ngoại quan công trình còn tốt, các kết cấu chính vẫn đảm bảo công năng kỹ thuật, công trình hiện đang sử dụng bình thường

Các hạn chế của thửa đất:

STT	Nội dung	Đánh giá	
1	Trên đất/công trình có mộ	<input checked="" type="checkbox"/> Không	<input type="checkbox"/> Có, cụ thể: ...
2	Trên đất/công trình có điện thờ	<input checked="" type="checkbox"/> Không	<input type="checkbox"/> Có, cụ thể: ...
3	Gần nghĩa trang, nhà tang lễ (≤ 100m)	<input checked="" type="checkbox"/> Không	<input type="checkbox"/> Có, cụ thể: ...
4	Gần cây xăng (≤ 50m)	<input checked="" type="checkbox"/> Không	<input type="checkbox"/> Có, cụ thể: ...
5	Mặt tiền bị che chắn (có cột điện, trạm biến áp...)	<input checked="" type="checkbox"/> Không	<input type="checkbox"/> Có, cụ thể: ...
6	Môi trường ô nhiễm	<input checked="" type="checkbox"/> Không	<input type="checkbox"/> Có, cụ thể: ...
7	Thuộc khu vực có nguy cơ sạt lở	<input checked="" type="checkbox"/> Không	<input type="checkbox"/> Có, cụ thể: ...

STT	Nội dung	Đánh giá	
8	Trên đất/công trình có nhà thờ họ, dòng tộc	<input checked="" type="checkbox"/> Không	<input type="checkbox"/> Có, cụ thể: ...
9	Đất gia tộc, anh em họ hàng sống xung quanh	<input checked="" type="checkbox"/> Không	<input type="checkbox"/> Có, cụ thể: ...
10	Gần Am, Đình, Chùa, Miếu ($\leq 50m$)	<input checked="" type="checkbox"/> Không	<input type="checkbox"/> Có, cụ thể: ...
11	Gần đường sắt ($\leq 50m$)	<input checked="" type="checkbox"/> Không	<input type="checkbox"/> Có, cụ thể: ...
12	Đường hướng vào thửa đất	<input checked="" type="checkbox"/> Không	<input type="checkbox"/> Có, cụ thể: ...
13	Các yếu tố khác	<input checked="" type="checkbox"/> Không	<input type="checkbox"/> Có, cụ thể: ...

Nhận định:

- Hồ sơ pháp lý của tài sản đầy đủ theo quy định của pháp luật.
- Thửa đất khách hàng dẫn đi khảo sát khớp đúng với thửa đất nêu trong Giấy chứng nhận mà khách hàng cung cấp.
- Công trình xây dựng trên đất theo thực tế không khớp với công trình trên giấy chứng nhận.

c. Cơ sở hạ tầng kỹ thuật

Hệ thống cấp nước:	Sử dụng nguồn nước thủy cục
Hệ thống cấp điện:	Sử dụng mạng lưới điện quốc gia
Hệ thống thoát nước:	Cống ngầm
Thông tin, liên lạc:	Điện thoại di động, cố định, internet, truyền hình cáp hoạt động tốt
Chiếu sáng:	Hệ thống chiếu sáng khu dân cư

d. Môi trường tự nhiên

Cảnh quan:	Tốt
Tiếng ồn:	Ít chịu ảnh hưởng
Bụi:	Ít chịu ảnh hưởng

e. Môi trường xã hội

Đánh giá chung:	Bất động sản thuộc khu vực có hạ tầng khu vực hoàn thiện, thuận tiện di chuyển đến khu vực trung tâm hành chính thành phố, dân cư đông đúc, kinh tế phát triển.
Giao thông:	Thuận lợi cho phương tiện giao thông cá nhân và phương tiện giao thông công cộng.
Trật tự, an ninh:	Tốt
Dân trí:	Cao

f. Môi trường kinh doanh

Bất động sản thích hợp để ở.

g. Khả năng chuyển nhượng

Vị trí Bất động sản thẩm định tọa lạc tại khu vực có khả năng chuyển nhượng ở mức khá.