

**CÔNG TY CỔ PHẦN GIÁM ĐỊNH VÀ THẨM ĐỊNH
TÀI SẢN VIỆT NAM**



V A E

Tạo giá trị đích thực

**CHỨNG THƯ
THẨM ĐỊNH GIÁ**

Email: ledon.tdg@gmail.com
Tel: 024 32262414 - Fax: 024 6269 6839

Số: 12.28-3/2020/CT-VAE

Hà Nội, ngày 30 tháng 12 năm 2020

V/v TĐG tài sản

CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ**Kính gửi: CHI CỤC THI HÀNH ÁN DÂN SỰ HUYỆN LAI VUNG**

Căn cứ Hợp đồng Thẩm định giá số: 12.28-3/2020/HĐ-VAE ngày 28/12/2020 ký giữa Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Lai Vung và Công ty Cổ phần Giám định và Thẩm định Tài sản Việt Nam về việc thẩm định giá tài sản.

Công ty Cổ phần Giám định và Thẩm định Tài sản Việt Nam (VAE) cung cấp Chứng thư thẩm định giá số: 12.28-3/2020/CT-VAE ngày 30 tháng 12 năm 2020 với các nội dung sau đây:

1. Khách hàng thẩm định giá

- Tên cơ quan/tổ chức/cá nhân: Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Lai Vung.
- Địa chỉ thường trú: QL 80, thị trấn Lai Vung, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.
- Người đại diện: Ông (Bà) Võ Minh Huệ
- Chức vụ: Chấp hành viên.

2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:**- Tài sản thẩm định giá:**

Stt	Tên tài sản	Đặc điểm kinh tế – kỹ thuật	Khối lượng
I	Quyền sử dụng đất		
01	Quyền sử dụng đất tại thửa đất số: AL 268430 do UBND huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp cấp cho hộ Ông Phạm Văn Phước ngày 20 tháng 10 năm 2008. Những thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở tại nông thôn. Theo quyết định số: 1055/QĐ UBND huyện ngày 12/09/2008 cụ thể như sau: Thửa 3842 diện tích 765 m ² đất trồng cây lâu năm chuyển sang đất ở tại nông thôn diện tích 300/765 m ² .	<ul style="list-style-type: none">- Thửa đất số: 3842, tờ bản đồ số 73- Diện tích: 741,3 m².- Địa chỉ thửa đất: Xã Tân Thành, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.- Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn: 300m²; Đất trồng cây lâu năm 441,3m².- Thửa đất tiếp giáp đường Tỉnh lộ 851♦ Hiện trạng: Trên đất hiện có cây trồng không sinh lợi	741,3 m²

3. Thời điểm thẩm định giá

Thời điểm thẩm định giá: Tháng 12 năm 2020.

4. Mục đích thẩm định giá

Để Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Lai Vung tham khảo trong việc xác định giá khởi điểm phục vụ mục đích bán đấu giá tài sản theo quy định hiện hành.

5. Căn cứ pháp lý.

5.1. Văn bản pháp lý về thẩm định giá:

- Luật giá Nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam ngày 20/06/2012;
- Nghị định số 89/2013/NĐ-CP ngày 06/8/2013 của Chính phủ về Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật giá về thẩm định giá;
- Thông tư số 126/2015/TT-BTC ngày 20/08/2015 của Bộ Tài chính về việc ban hành Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 08, 09, 10;
- Thông tư số 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 06/3/2015 của Bộ Tài chính về việc ban hành Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 05, 06 và 07;
- 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.

5.2. Văn bản pháp lý về đất đai, kinh doanh bất động sản.

- Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29 tháng 11 năm 2013;
- Luật Nhà ở số 56/2005/QH11 ngày 29/11/2005;
- Luật Kinh doanh Bất động sản số 63/2006/QH11 ngày 29/6/2006;
- Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ về 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 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 hướng dẫn số 76/2014/TT-BTC ngày 16/06/2014 của Bộ Tài chính 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;
- Nghị định số 153/2007/NĐ-CP ngày 15/10/2007 của Chính phủ V/v Qui định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Kinh doanh Bất động sản;
- Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính Phủ v/v Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;
- Quyết định số 36/2019/QĐ-UBND ngày 19 tháng 12 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp ban hành Quy định bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp 05 năm (2020-2024).
- Quyết định 05/2019 ngày 26 tháng 02 năm 2019 của UBND tỉnh Đồng Tháp ban hành về giá nhà và vật kiến trúc xây dựng trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp.
- Quyết định số 04/2019 ngày 26 tháng 02 năm 2019 của UBND tỉnh Đồng Tháp ban hành về việc quy định giá bồi thường cây trồng, vật nuôi là thủy sản, chi phí di dời mồ mả khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp.

5.3. Căn cứ văn bản nội bộ VAE.

- Ngân hàng dữ liệu của VAE;
- Kết quả khảo sát thông tin trong nước liên quan đến giá trị tài sản cùng loại.
- Kết quả khảo sát thực tế hiện trạng tài sản tháng 12/2020;
- Hợp đồng Thẩm định giá số: 12.28-3/2020/HĐ-VAE ngày 28/12/2020 ký giữa Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Lai Vung và Công ty Cổ phần Giám định và Thẩm định Tài sản Việt Nam về việc thẩm định giá tài sản.

5.5. Hồ sơ tài liệu do khách hàng cung cấp.

- Quyết định về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất số: 64/QĐ – CCTHADS của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Lai Vung ngày 31 tháng 08 năm 2020 về việc

Long Khánh A, xã Long Hậu, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.

- Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số:1256/2019/QĐ – CCTHADS của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Lai Vung ngày 03 tháng 06 năm 2019.

- Các hồ sơ về việc thi hành án, kê biên tài sản, trích lục bản đồ... do khách hàng cung cấp.

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

Giá trị thị trường làm cơ sở giá trị của tài sản thẩm định giá: Giá trị thị trường 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 (Tiêu chuẩn TĐGVN 02).

7. Giả thiết và giả thiết đặc biệt

Giả thiết các số liệu và thông số về tài sản thẩm định giá mà phía khách hàng cung cấp cho công ty VAE là chính xác.

8. Cách tiếp cận, phương pháp thẩm định giá

- Cách tiếp cận thẩm định giá:

+ Cách tiếp cận từ thị trường (Tiêu chuẩn TĐGVN 08). 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.

- Phương pháp thẩm định giá:

+ Phương pháp so sánh (Tiêu chuẩn TĐGVN 08). 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.

9. Kết quả thẩm định giá

Trên cơ sở các tài liệu do Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Lai Vung cung cấp, với cơ sở giá trị và cách tiếp cận, phương pháp thẩm định giá được áp dụng, VAE thông báo kết quả thẩm định giá tài sản nêu trên, tại thời điểm tháng 12/2020 như sau:

Giá trị thị trường tài sản thẩm định giá: 2.108.910.000 đồng.

(Bằng chữ: Hai tỷ, một trăm linh tám triệu, chín trăm mười nghìn đồng).

Ghi chú: Mức giá trên là mức giá tối thiểu để bán đấu giá tài sản.

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

- Kết quả thẩm định giá chỉ sử dụng cho mục đích đã được đề cập tại mục 4 của văn bản này và chỉ có giá trị khi khách hàng hoàn thành nghĩa vụ tài chính cho VAE.

- Kết quả thẩm định giá chỉ mang ý nghĩa tư vấn, không có giá trị xác định quyền tài sản cũng như thay thế các giấy tờ pháp lý có liên quan đến tài sản.

- Thị trường giao dịch bất động sản tại khu vực không sôi động nên việc điều tra thông tin giao dịch có phần hạn chế. Mức giá nêu trên chỉ được xác nhận tại thời điểm thẩm định giá, với các chính sách quản lý của Nhà nước hiện tại có liên quan. Trường hợp các chính sách quản lý Nhà nước thay đổi có thể làm cho mức giá tài sản thay đổi.

- Kết quả thẩm định giá nêu trên xác nhận giá trị của tài sản thẩm định giá tại thời điểm tháng 12/2020. Giá giao dịch có thể cao hơn hoặc thấp hơn giá thị trường, tùy thuộc vào nhu cầu của người mua tiềm năng, điều kiện mua bán và động thái thị trường tại thời điểm diễn ra giao dịch mà người mua, người bán sẽ có mức giá giao dịch hợp lý. Mức giá giao dịch thành công có thể cao hơn hoặc thấp hơn mức giá này.

- Kết quả thẩm định giá được tư vấn cho khách hàng trong điều kiện giới hạn bởi các thông tin thị trường mà Công ty VAE thu thập tại thời điểm thẩm định giá. Các chế độ khuyến mãi, giảm giá hay bất kỳ hoạt động mang tính kỹ thuật thương mại tương tự nào khác không thuộc trách nhiệm xem xét của Công ty VAE. Khách hàng (chủ đầu tư)

có trách nhiệm quyết định mức giá tài sản trong giao dịch cụ thể theo đúng qui định của Nhà nước.

- Công ty VAE chỉ chịu trách nhiệm về giá đối với số lượng tài sản được thẩm định giá và số lượng văn bản (bản chính và bản sao) do Công ty VAE phát hành.

- Khách hàng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác của danh mục, số lượng và các thông tin khác liên quan đến tài sản được thẩm định giá đã cung cấp cho Công ty VAE trong quá trình thẩm định giá tài sản. Công ty VAE không có trách nhiệm kiểm tra tính xác thực của bản sao những văn bản pháp lý có liên quan đến tài sản thẩm định giá do khách hàng và các bên liên quan cung cấp so với bản gốc.

11. Tài liệu kèm theo.

- Phụ lục 01: Tổng giá trị tài sản thẩm định;

- Phụ lục 02: Ảnh tài sản thẩm định.

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

Kết quả thẩm định giá được phê duyệt tại Chứng thư thẩm định giá số: 12.28-3/2020/CT-VAE ngày 30 tháng 12 năm 2020 của Công ty Cổ phần Giám định và thẩm định tài sản Việt Nam với giá trị thẩm định là: 2.108.910.000 đồng (*Bằng chữ: Hai tỷ, một trăm linh tám triệu, chín trăm mười nghìn đồng*) cho Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Lai Vung có hiệu lực trong thời hạn 180 ngày kể từ ngày ký.

- Chứng thư thẩm định giá được phát hành 03 (ba) bản. Công ty Cổ phần Giám định và Thẩm định Tài sản Việt Nam giữ 01 (một) bản, khách hàng thẩm định giá giữ 02 (hai) 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 Cổ phần Giám định và Thẩm định Tài sản Việt Nam đều là hành vi vi phạm pháp luật.

THẨM ĐỊNH VIÊN VỀ GIÁ

NGUYỄN PHÚC DŨNG
(Thẻ TĐV số: IX14.1076)



PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

NGUYỄN XUÂN TIÊN
(Thẻ TĐV số: XIV19.2279)

PHỤ LỤC 01: TỔNG GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

(Kèm theo Chứng thư thẩm định giá số: 12.28-3/2020/CT-VAE ngày 30 tháng 12 năm 2020 của Công ty Cổ phần Giám định và Thẩm định Tài sản Việt Nam)

Đơn vị tính: VNĐ

Stt	Tài sản thẩm định giá	Diện tích	Loại đất	Đơn giá	Giá trị thẩm định giá
01	Quyền sử dụng đất tại thửa đất số: AL 268430 do UBND huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp cấp cho hộ Ông Phạm Văn Phước ngày 20 tháng 10 năm 2008.	441,3	CLN	700.000	308.910.000
	Những thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở tại nông thôn. Theo quyết định số: 1055/QĐ UBND huyện ngày 12/09/2008 cụ thể như sau: Thửa 3842 diện tích 765 m2 đất trồng cây lâu năm chuyển sang đất ở tại nông thôn diện tích 300/765 m2.	300,0	ONT	6.000.000	1.800.000.000
Tổng Cộng					2.108.910.000

Bằng chữ: Hai tỷ, một trăm linh tám triệu, chín trăm mười nghìn đồng.

Ghi chú: Mức giá trên là mức giá tối thiểu để bán đấu giá tài sản.

CÔNG TY CỔ PHẦN GIÁM ĐỊNH VÀ THẨM ĐỊNH TÀI SẢN VIỆT NAM

PHỤ LỤC 02: ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

(Kèm theo Chứng thư thẩm định giá số: 12.28-3/2020/CT-VAE ngày 30 tháng 12 năm 2020 của Công ty Cổ phần Giám định và Thẩm định Tài sản Việt Nam)



Vị trí tài sản thẩm định



Tài sản thẩm định



Đường tiếp giáp tài sản thẩm định



Tài sản thẩm định giá

CÔNG TY CỔ PHẦN GIÁM ĐỊNH VÀ THẨM ĐỊNH TÀI SẢN VIỆT NAM



GIẤY CHỨNG NHẬN

QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

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

ỦY BAN NHÂN DÂN

HUYỆN LAI VUNG - TỈNH ĐỒNG THÁP

CHỨNG NHẬN

I- Tên người sử dụng đất

Họ ông: Phạm Văn Phước.

Sinh năm 1962, số CMND 340721263 cấp ngày 10/11/1988 nơi cấp công an tỉnh Đồng Tháp.

Địa chỉ thường trú: Ấp Hòa Khánh, xã Vĩnh Thới, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.

II- Thửa đất được quyền sử dụng

1. Thửa đất số: 3842 2. Tờ bản đồ số: 01

3. Địa chỉ thửa đất: Xã Tân Thành, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.

4. Diện tích: 765 m²

Bằng chữ: (Bảy trăm sáu mươi lăm mét vuông)

5. Hình thức sử dụng:

+ Sử dụng riêng: 765 m²

+ Sử dụng chung: Không m²

6. Mục đích sử dụng đất: Đất trồng cây lâu năm

7. Thời hạn sử dụng đất: Đến tháng 10/2043

8. Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất

III- Tài sản gắn liền với đất

IV- Ghi chú

Diện tích thửa đất chưa được đo đạc chính xác.

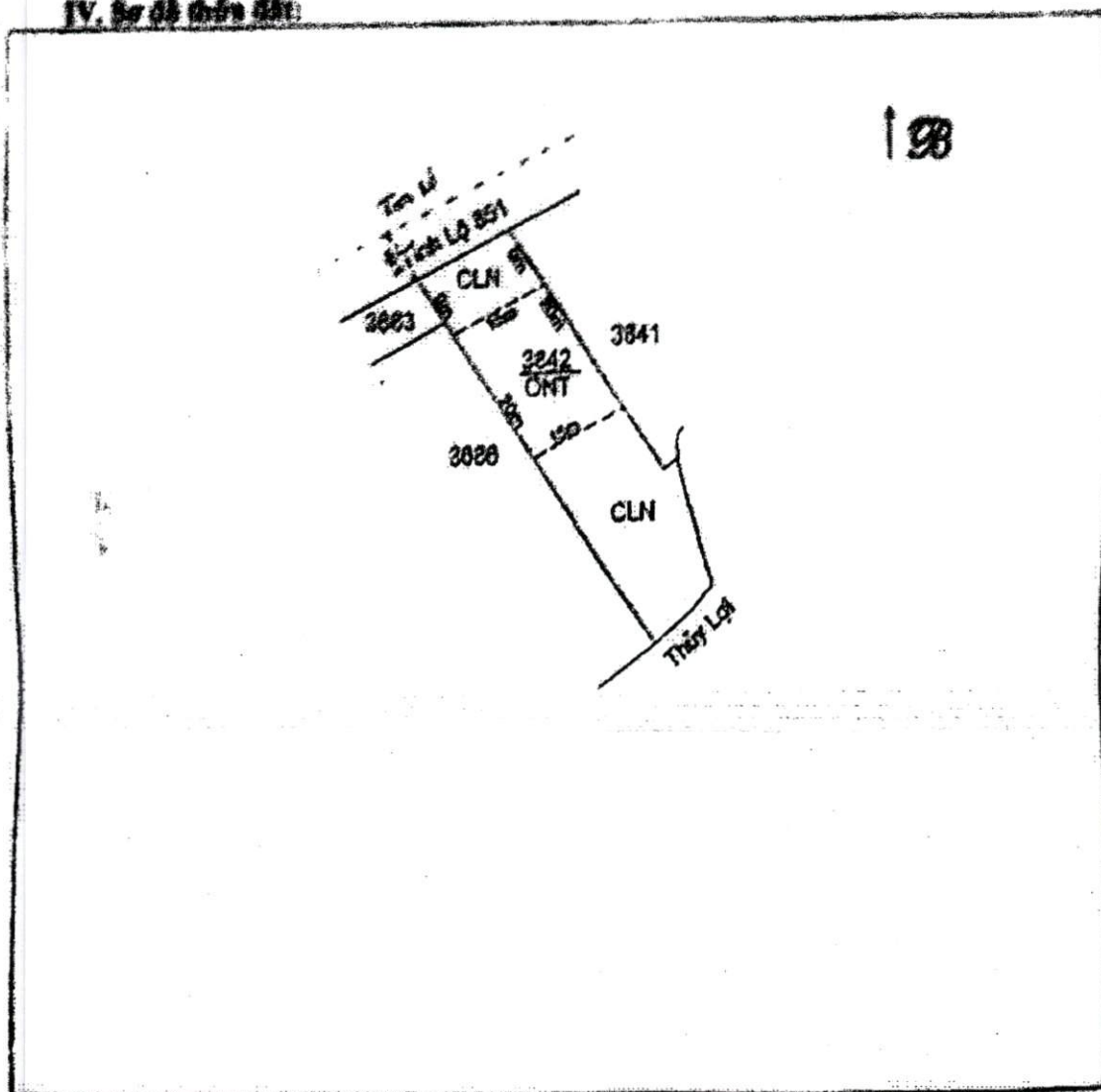
2025 RELEASE UNDER E.O. 14176

TRANG BỐ SINH SỰ ĐỒ THỬA ĐẤT

1. ~~Elim the OCCASION of~~ ~~the~~ ~~AL~~ ~~2000~~

Tên của số 2042 To hân số 01

IV. What are the



Tỷ lệ: 1/1000.

Ngày 20 tháng 10 năm 2008

Phó Thủ trưởng cơ quan tài nguyên và môi trường

(Ký tên, đóng dấu)



TRANG BỐ SUNG GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Độc. Huyện Vạn Công. Đất tại xã: Tân Thành.
Số thửa: 3842. Số phát hành giấy chứng nhận: AL 268430.
Số văn số cấp GCN: H 01804.

Trang 01

VI- Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Ngày, tháng, năm	Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
------------------	------------------------------------	------------------------------------

05/9/2008

4. 11. 08

11. 7. 09

09. 11. 2010

10. 11. 2010

<p>Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền</p>	<p>Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý</p>	<p>Ngày, tháng, năm</p>
<p>Chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở tại UBND huyện ngày 12/9/2008 cụ thể như sau: - Thửa 3842 diện tích 765m² đất trồng cây lâu năm chuyển sang đất ở tại nông thôn diện tích 300/765m²</p>	<p>Đã thể chấp bằng QSD. đất cho người. địa. Bich. Phường với organ hàng Công. Thưởng. 500cc: theo hợp đồng TC số: 04.03.5439/HK ký kết ngày 03. 11. 2008.</p>	<p>Đã xóa thẻ chấp theo xác nhận của bên nhận thẻ chấp ngày 20. 7. 12/09</p>
<p>Đã thể chấp bằng QSD. Đất với Ngân Hàng</p>	<p>Đã xóa thẻ chấp theo xác nhận của bên nhận thẻ chấp ngày 20. 7. 12/09</p>	<p>Đã xóa thẻ chấp theo xác nhận của bên nhận thẻ chấp ngày 20. 7. 12/09</p>
<p>Đã xóa thẻ chấp theo xác nhận của bên nhận thẻ chấp ngày 20. 7. 12/09</p>	<p>Đã xóa thẻ chấp theo xác nhận của bên nhận thẻ chấp ngày 20. 7. 12/09</p>	<p>Đã xóa thẻ chấp theo xác nhận của bên nhận thẻ chấp ngày 20. 7. 12/09</p>
<p>Đã xóa thẻ chấp theo xác nhận của bên nhận thẻ chấp ngày 20. 7. 12/09</p>	<p>Đã xóa thẻ chấp theo xác nhận của bên nhận thẻ chấp ngày 20. 7. 12/09</p>	<p>Đã xóa thẻ chấp theo xác nhận của bên nhận thẻ chấp ngày 20. 7. 12/09</p>
<p>Đã xóa thẻ chấp theo xác nhận của bên nhận thẻ chấp ngày 20. 7. 12/09</p>	<p>Đã xóa thẻ chấp theo xác nhận của bên nhận thẻ chấp ngày 20. 7. 12/09</p>	<p>Đã xóa thẻ chấp theo xác nhận của bên nhận thẻ chấp ngày 20. 7. 12/09</p>

AL 268430

