

Số: ⁷⁵...../TB-THA

Bình Thủy, ngày 04 tháng 3 năm 2021

THÔNG BÁO
V/v bán đấu giá tài sản

Căn cứ Quyết định thi hành án số 74/QĐ-CCTHADS ngày 13 tháng 10 năm 2020; Quyết định thi hành án số 158/QĐ-CCTHADS ngày 05/11/2020 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thủy;

Căn cứ Quyết định cưỡng chế thi hành án số 11/QĐ-THA ngày 07/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thủy;

Căn cứ kết quả thẩm định giá, Chứng thư số **013 BDS/2021/CT.ĐA** ngày 18 tháng 02 năm 2021 của Cty TNHH Đầu tư dịch vụ Thẩm định giá Đông Á.

Căn cứ hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 336/2021/HDDV-ĐGSP ngày 02/3/2021 giữa Chi cục thi hành án dân sự quận Bình Thủy với Cty Đấu giá Hợp danh Song Pha.

Chi cục thi hành án dân sự quận Bình Thủy thông báo Tài sản bán đấu giá là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa 162, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.716m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 218416 do UBND quận Bình Thủy cấp cho Ông Nguyễn Hữu Thừa ngày 01/9/2006 và công trình xây dựng, cây trồng trên đất tọa lạc tại khu vực Thới Bình, phường Thới An Đông, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ (Theo biên bản kê biên, xử lý tài sản ngày 15/01/2021).

Có giá khởi điểm: 591.551.000 đồng (Năm trăm chín mươi một triệu năm trăm năm mươi một ngàn đồng).

- **Thời gian nộp tiền đặt cọc trước:** 10% GKĐ Nộp trong thời hạn 03 ngày làm việc trước ngày mở cuộc đấu giá.

- **Thời gian và địa điểm đăng ký tham gia đấu giá:** Từ ngày thông báo đến 16 giờ 30 phút, ngày 24/3/2021 tại Công ty Đấu giá Hợp danh Song Pha.

- **Thời gian và địa điểm đấu giá:** Lúc 9 giờ 00 phút, ngày 26/3/2021 tại Công ty Đấu giá Hợp danh Song Pha (Số 49 đường số 22B, KDC 586 phường Phú Thứ, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ).

Chi cục thi hành án dân sự quận Bình Thủy thông báo đến các đương sự được biết, người phải thi hành án có quyền nhận lại tài sản nếu nộp đủ tiền thi hành án và các chi phí phát sinh trước khi mở cuộc bán đấu giá 01 ngày làm việc.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Lưu: VT, HSTHA.



CHẤP HÀNH VIÊN

Lê Văn Thêm

CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN
ĐẦU TƯ DỊCH VỤ THẨM ĐỊNH GIÁ ĐÔNG Á
EASTERN ASIA APPRAISAL SERVICE INVESTMENT COMPANY LIMITED



CHẤT LƯỢNG CHUYÊN NGHIỆP

CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ
VALUATION CERTIFICATE





Mẫu Chứng thư thẩm định giá được ban hành theo Thông tư số 28/2015/TT-BTC ngày 06/03/2015 của Bộ Tài chính.
CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ DỊCH VỤ THẨM ĐỊNH GIÁ ĐÔNG Á
CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: 013 BDS/2021/CT.ĐA

Tp.HCM, ngày 18 tháng 02 năm 2021

CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: Ông Lê Văn Thêm – Chức vụ: Chấp hành viên.

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ thẩm định giá số 026/2021/HĐ-ĐA ngày 28/01/2021 ký kết giữa Công ty TNHH Đầu tư Dịch vụ Thẩm định giá Đông Á và Ông Lê Văn Thêm.

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định giá số 013 BDS/2021/BC.ĐA ngày 18/02/2021 của Công ty TNHH Đầu tư Dịch vụ Thẩm định giá Đông Á.

Căn cứ các giấy tờ pháp lý liên quan đến tài sản thẩm định giá.

Công ty TNHH Đầu tư Dịch vụ Thẩm định giá Đông Á cung cấp Chứng thư thẩm định giá số 013 BDS/2021/CT.ĐA ngày 18/02/2021 với các nội dung sau đây:

1. Khách hàng yêu cầu thẩm định giá: Ông Lê Văn Thêm – Chức vụ: Chấp hành viên.

Đơn vị: Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

Địa chỉ: Số 1 đường số 50, khu dân cư Ngân Thuận, phường Bình Thủy, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

Điện thoại: 0292 3 887325.

2. Tài sản thẩm định giá : Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

3. Địa điểm thẩm định giá : Thửa đất số 162, tờ bản đồ số 11, khu vực Thới Bình, phường Thới An Đông, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

4. Thời điểm thẩm định giá : Tháng 02/2021.

5. Mục đích thẩm định giá : Phục vụ cho việc bán đấu giá tài sản thi hành án.

6. Căn cứ pháp lý để thẩm định giá:

- Giấy yêu cầu thẩm định giá ngày 28/01/2021 của Ông Lê Văn Thêm (Kèm theo hồ sơ pháp lý liên quan đến tài sản yêu cầu thẩm định giá).
- Hợp đồng dịch vụ thẩm định giá số 026/2021/HĐ-ĐA ngày 28/01/2021.
- Luật Giá số 11/2012/QH13 có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2013 và các văn bản quy định, hướng dẫn thi hành Luật giá.
- Thông tư 158/2014/TT-BTC ngày 27/10/2014 của Bộ Tài chính ban hành tiêu chuẩn thẩm định giá số 01, 02, 03 và 04; Thông tư số 28/2015/TT-BTC ngày 06/03/2015 của Bộ Tài chính ban hành tiêu chuẩn thẩm định giá số 05, 06 và 07; Thông tư 126/2015/TT-BTC ngày 20/08/2015 của Bộ Tài chính ban hành tiêu chuẩn thẩm định giá số 08, 09 và 10; Thông tư số 145/2016/TT-BTC ngày 06/10/2016 của Bộ trưởng Bộ Tài chính ban hành tiêu chuẩn thẩm định giá số 11.
- Thông tư liên tịch số 13/LB-TT ngày 18/08/1994 của Bộ Xây dựng – Bộ Tài chính
- Ban Vật giá chính phủ hướng dẫn phương pháp xác định giá trị còn lại của nhà ở trong bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước cho người đang thuê.



- Quyết định số 3560/QĐ-BKHCN ngày 27/12/2012 của Bộ Khoa học và Công nghệ về việc công bố tiêu chuẩn quốc gia TCVN 9381:2012 hướng dẫn đánh giá mức độ nguy hiểm của kết cấu nhà.
- Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn kiểm kê, đánh giá lại giá trị tài sản cố định là nhà, vật kiến trúc để xác định tỷ lệ phần trăm chất lượng còn lại của công trình.
- Thông tư số 41/2018/TT-BTC ngày 04/05/2018 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số nội dung về xử lý tài chính và xác định giá trị doanh nghiệp khi chuyển giao doanh nghiệp Nhà nước và Công ty TNHH MTV do Doanh nghiệp Nhà nước 100% vốn điều lệ thành công ty cổ phần.
- Luật đất đai số 21/VBHN-VPQH ngày 10/12/2018 của Văn phòng Quốc hội.
- Quyết định số 10/2019/QĐ-UBND ngày 27/06/2019 của UBND thành phố Cần Thơ quy định đơn giá nhà, công trình, vật kiến trúc, cây trồng và vật nuôi.
- Quyết định số 44/QĐ-BXD ngày 14/01/2020 của Bộ Xây Dựng quyết định công bố Suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2018.
- Quyết định số 10/2020/QĐ-UBND ngày 09/09/2020 của UBND thành phố Cần Thơ quy định đơn giá nhà, công trình, vật kiến trúc và vật nuôi là thủy sản.
- Quyết định số 19/2020/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND thành phố Cần Thơ Quy định Bảng giá đất định kỳ 05 năm (2020 – 2024).
- Những tiêu chuẩn thẩm định giá quốc tế năm 2000 – Nhà xuất bản thành phố Hồ Chí Minh – 2003.
- Các hồ sơ, tài liệu và thông tin liên quan đến tài sản thẩm định giá, nguồn thông tin từ ngân hàng dữ liệu của Công ty TNHH Đầu tư Dịch vụ Thẩm định giá Đông Á và thông tin thu thập trên thị trường.
- Các hồ sơ tài liệu và thông tin liên quan đến tài sản thẩm định giá do Ông Lê Văn Thêm cung cấp.

7. Cơ sở giá trị của tài sản thẩm định giá:

Căn cứ vào mục đích thẩm định giá và đặc điểm của tài sản thẩm định giá, Công ty TNHH Đầu tư Dịch vụ Thẩm định giá Đông Á chọn cơ sở **giá trị thị trường** để 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. (TĐGVN 02).

8. Giả thiết và giả thiết đặc biệt.

- Thị trường giao dịch trong điều kiện thương mại bình thường.
- Các hồ sơ, tài liệu về tài sản do khách hàng cung cấp là đầy đủ và đáng tin cậy.

9. Cách tiếp cận, phương pháp thẩm định giá:

- Cách tiếp cận từ thị trường.
- Cách tiếp cận từ chi phí.
- Phương pháp so sánh.
- Phương pháp chi phí.





10. Đặc điểm tài sản thẩm định giá:

10.1. Pháp lý tài sản thẩm định giá:

Stt	Loại văn bản	Số, ngày	Nội dung	Cơ quan cấp, xác nhận
1	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.	Số: AG 218416. Số vào sổ cấp giấy chứng nhận: H/000730/TAD. Ngày: 01/09/2006.	Chứng nhận Ông Nguyễn Hữu Thừa được quyền sử dụng 1.716,00m ² đất trồng cây lâu năm tọa lạc tại khu vực Thới Bình, phường Thới An Đông, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.	UBND quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.
2	Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.	Số: 22/2020/QĐST-DS. Ngày: 19/08/2020.	Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Chúng Việt Nam và Ông Nguyễn Hữu Thừa.	Tòa án Nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.
3	Quyết định thi hành án theo yêu cầu.	Số: 158/QĐ-CCTHADS. Ngày: 05/11/2020.	Quyết định cho thi hành án đối với Ông Nguyễn Hữu Thừa và Bà Trần Thị Thảo xét theo yêu cầu thi hành án của Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam – Chi nhánh Cần Thơ và căn cứ quyết định số 22/2020/QĐST-DS ngày 19/08/2020 của Tòa án Nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.	Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.
4	Quyết định về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.	Số: 11/QĐ-CCTHADS. Ngày: 07/01/2021.	Quyết định về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của Ông Nguyễn Hữu Thừa và Bà Trần Thị Thảo tại thửa đất số 162, tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại khu vực Thới Bình, phường Thới An Đông, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.	Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.
5	Biên bản về việc kê biên, xử lý tài sản.	Ngày: 15/01/2021.	Biên bản về việc kê biên, xử lý tài sản của Ông Nguyễn Hữu Thừa và Bà Trần Thị Thảo tại thửa đất số 162, tờ	Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.





S/tt	Loại văn bản	Số, ngày	Nội dung	Cơ quan cấp, xác nhận
			bản đồ số 11 tọa lạc tại khu vực Thới Bình, phường Thới An Đông, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ để đảm bảo thi hành án.	Thơ.
6	Bản trích đo địa chính.	Số: 12/TTKTTNMT. Ngày đo, vẽ: 21/01/2021. Ngày kiểm tra: 22/01/2021. Ngày duyệt: 27/01/2021.	Bản trích đo địa chính tại Thửa đất số 162, tờ bản đồ số 11, khu vực Thới Bình, phường Thới An Đông, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.	Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường – Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ.

10.2. Đặc điểm kinh tế kỹ thuật tài sản thẩm định giá:

10.2.1. Đặc điểm chung:

Tài sản thẩm định giá là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 162, tờ bản đồ số 11, khu vực Thới Bình, phường Thới An Đông, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

- Tài sản nằm trong khu canh tác nông nghiệp.
- Cơ sở hạ tầng: Hạ tầng trong khu vực tương đối hoàn chỉnh, các tuyến giao thông không thuận lợi.

10.2.2. Quyền sử dụng đất:

- **Vị trí lô đất:** Lô đất thuộc thửa đất số 162, tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại khu vực Thới Bình, phường Thới An Đông, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ. Lô đất không tiếp giáp đường đi.

Các giới cận:

- + Phía Đông: Giáp đất dân.
- + Phía Tây: Giáp đất dân.
- + Phía Nam: Giáp đất dân.
- + Phía Bắc: Giáp đất dân.
- **Hình dáng:** Tương đối vuông vức.
- **Diện tích:** 1.716,00m².
- **Mục đích sử dụng đất:** Đất trồng cây lâu năm.
- **Thời hạn sử dụng đất:** Đến năm 2045.
- **Nguồn gốc sử dụng đất:** Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất như Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất. Nhận quyền sử dụng đất do thừa kế quyền sử dụng đất.



10.2.3. Tài sản gắn liền với đất:

Stt	Tên tài sản – Đặc điểm kinh tế, Kỹ thuật	Diện tích
I	Công trình xây dựng	01 HT
1	Chuồng chăn nuôi 1 – Diện tích: 70,00 m ² . – Kết cấu: Nền láng vữa xi măng, cột bê tông đúc sẵn, tường xây gạch lửng, kết cấu đỡ mái gỗ, mái lợp tôn. Hiện trạng: Tại thời điểm thẩm định giá: + Nền: Trũng, thủng nhiều chỗ. + Tường: Thấm ố nhiều. + Kết cấu đỡ mái: Bị mục. + Mái: Tôn bị rỉ.	70,00 m²
2	Chuồng chăn nuôi 2 – Diện tích: 127,00 m ² . – Kết cấu: Nền láng vữa xi măng, cột bê tông đúc sẵn, tường xây gạch lửng, kết cấu đỡ mái gỗ, mái lợp tôn. Hiện trạng: Tại thời điểm thẩm định giá: + Nền: Trũng, thủng nhiều chỗ. + Tường: Thấm ố nhiều. + Kết cấu đỡ mái: Bị mục. + Mái: Tôn bị rỉ.	127,00 m²
3	Hồ nước – Diện tích: 13,44 m ² . – Kết cấu: Hồ chứa nước xây trên mặt đất, không đà giằng, không đà kiềng, có gia cố nền hạ, đáy láng vữa xi măng, thành xây gạch trát vữa xi măng. Hiện trạng: Tại thời điểm thẩm định giá hồ nước đang sử dụng.	13,44 m²
4	Hàng rào 1 – Diện tích: 52,20 m ² . – Kết cấu: Tường xây gạch 10cm, trát vữa xi măng 1 mặt, cao khoảng 0,50m, phía trên gắn lưới B40, Có bước trụ bê tông đúc sẵn. Hiện trạng: Tại thời điểm thẩm định giá hàng rào 1, tường thấm ố, lưới B40 bị rỉ nhiều.	52,20 m²
5	Hàng rào 2 – Chiều dài: 128,80 m. – Kết cấu: Hàng rào kéo lưới B40, có bước trụ bê tông đúc sẵn. Hiện trạng: Tại thời điểm thẩm định giá hàng rào 2, trụ bê tông thấm ố, lưới B40 bị rỉ nhiều.	128,80 md
II	Cây trồng trên đất	01 HT
01	Cây Mít loại A Hiện trạng: Tại thời điểm thẩm định giá cây Mít loại A đang sinh trưởng và phát triển bình thường.	03 cây

12180
CÔNG
TNH
TƯ
M DỊ
DONG
-T.P



Stt	Tên tài sản – Đặc điểm kinh tế, Kỹ thuật	Diện tích
02	Cây Xoài loại A Hiện trạng: Tại thời điểm thẩm định giá cây Xoài loại A đang sinh trưởng và phát triển bình thường.	09 cây
03	Cây Bạch đàn loại B Hiện trạng: Tại thời điểm thẩm định giá cây Bạch đàn loại B đang sinh trưởng và phát triển bình thường.	07 cây
04	Cây Bạch đàn loại C Hiện trạng: Tại thời điểm thẩm định giá cây Bạch đàn loại C đang sinh trưởng và phát triển bình thường.	09 cây
05	Cây Dừa loại A Hiện trạng: Tại thời điểm thẩm định giá cây Dừa loại A đang sinh trưởng và phát triển bình thường.	04 cây
06	Cây Dừa loại B Hiện trạng: Tại thời điểm thẩm định giá cây Dừa loại B đang sinh trưởng và phát triển bình thường.	01 cây
07	Cây Dừa loại C Hiện trạng: Tại thời điểm thẩm định giá cây Dừa loại C đang sinh trưởng và phát triển bình thường.	14 cây
08	Cây Lêkima loại A Hiện trạng: Tại thời điểm thẩm định giá cây Lêkima loại A đang sinh trưởng và phát triển bình thường.	01 cây
09	Cây Vú sữa loại A Hiện trạng: Tại thời điểm thẩm định giá cây Vú sữa loại A đang sinh trưởng và phát triển bình thường.	06 cây
10	Cây Hạnh loại A Hiện trạng: Tại thời điểm thẩm định giá cây Hạnh loại A đang sinh trưởng và phát triển bình thường.	04 cây

11. Kết quả thẩm định giá:

11.1. Quyền sử dụng đất:

Đvt: Đồng.

Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Giá trị thị trường	
		Đơn giá	Thành tiền
Quyền sử dụng đất	1.716,00	267.000	458.172.000

11.2. Tài sản gắn liền với đất:

Đvt: Đồng.

Stt	Tên tài sản	Đvt	Số lượng	Giá trị thị trường		
				CLCL	Đơn giá	Thành tiền
I	Công trình xây dựng	HT	01			86.101.900
01	Chuồng chăn nuôi 1	m ²	70,00	50%	720.000	25.200.000
02	Chuồng chăn nuôi 2	m ²	127,00	50%	720.000	45.720.000
03	Hồ nước	m ²	13,44	30%	415.000	1.673.280



Stt	Tên tài sản	Đvt	Số lượng	Giá trị thị trường		
				CLCL	Đơn giá	Thành tiền
04	Hàng rào 1	m ²	52,20	30%	657.000	10.288.620
05	Hàng rào 2	md	128,80		25.000	3.220.000
II	Cây trồng trên đất	HT	01			47.277.000
01	Cây Mít loại A	cây	03		950.000	2.850.000
02	Cây Xoài loại A	cây	09		1.405.000	12.645.000
03	Cây Bạch đàn loại B	cây	07		70.000	490.000
04	Cây Bạch đàn loại C	cây	09		20.000	180.000
05	Cây Dừa loại A	cây	04		893.000	3.572.000
06	Cây Dừa loại B	cây	01		653.000	653.000
07	Cây Dừa loại C	cây	14		473.000	6.622.000
08	Cây Lêkima loại A	cây	01		675.000	675.000
09	Cây Vú sữa loại A	cây	06		3.155.000	18.930.000
10	Cây Hạnh loại A	cây	04		165.000	660.000
	Tổng cộng:					133.378.900

11.3. Tổng giá trị tài sản thẩm định giá:

Đvt: Đồng.

Stt	Tên tài sản	Giá trị thị trường
1	Quyền sử dụng đất	458.172.000
2	Tài sản gắn liền với đất	133.378.900
Tổng cộng: (1 + 2)		591.550.900
Làm tròn:		591.551.000

Tổng giá trị thị trường Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 162, tờ bản đồ số 11, khu vực Thới Bình, phường Thới An Đông, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ theo yêu cầu thẩm định giá của Ông Lê Văn Thêm tại thời điểm tháng 02/2021 là: **591.551.000 đồng (Năm trăm chín mươi một triệu năm trăm năm mươi một ngàn đồng).**

12. Những điều khoản loại trừ và hạn chế:

- Kết quả thẩm định giá trên chỉ được dùng cho **một mục đích duy nhất nêu trên.**
- Mức giá trên được xác định trong điều kiện thương mại bình thường.
- Số liệu về diện tích đất và tài sản gắn liền với đất, Công ty TNHH Đầu tư Dịch vụ Thẩm định giá Đông Á căn cứ vào Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AG 218416 ngày 01/09/2006 do UBND quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ cấp; Biên bản về việc kê biên, xử lý tài sản ngày 15/01/2021 tại thửa đất số 162, tờ bản đồ số 11, khu vực Thới Bình, phường Thới An Đông, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ do Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ lập và cung cấp; bản trích đo địa chính duyệt ngày 27/01/2021 do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường – Sở Tài nguyên Môi trường thành phố Cần Thơ đo vẽ và xác nhận.
- Mức giá trên xác nhận khi và chỉ khi chủ sở hữu thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với tài sản thẩm định giá theo quy định của pháp luật hiện hành.



- Khách hàng yêu cầu thẩm định giá và người hướng dẫn Thẩm định viên thực hiện thẩm định hiện trạng tài sản phải chịu hoàn toàn 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 Công ty TNHH Đầu tư Dịch vụ Thẩm định giá Đông Á tại thời điểm và địa điểm thẩm định giá.
- Công ty TNHH Đầu tư Dịch vụ Thẩm định giá Đông Á không có trách nhiệm kiểm tra thông tin của những bản sao các giấy tờ liên quan đến tính chất pháp lý của tài sản yêu cầu thẩm định giá so với bản gốc.
- Công ty TNHH Đầu tư Dịch vụ Thẩm định giá Đông Á không chịu trách nhiệm về việc:
 - + Khách hàng yêu cầu thẩm định giá sử dụng kết quả thẩm định giá không đúng mục đích thẩm định giá.
 - + Khách hàng yêu cầu thẩm định giá sử dụng kết quả thẩm định giá khi thời gian có hiệu lực của kết quả thẩm định giá đã hết.
- Kết quả thẩm định giá trên chỉ xác nhận giá trị thị trường cho Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 162, tờ bản đồ số 11, khu vực Thới Bình, phường Thới An Đông, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ có đặc điểm pháp lý, đặc điểm kinh tế – kỹ thuật, số lượng, chất lượng còn lại như đã mô tả chi tiết ở trên theo yêu cầu thẩm định giá của Ông Lê Văn Thêm tại thời điểm và địa điểm thẩm định giá.

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

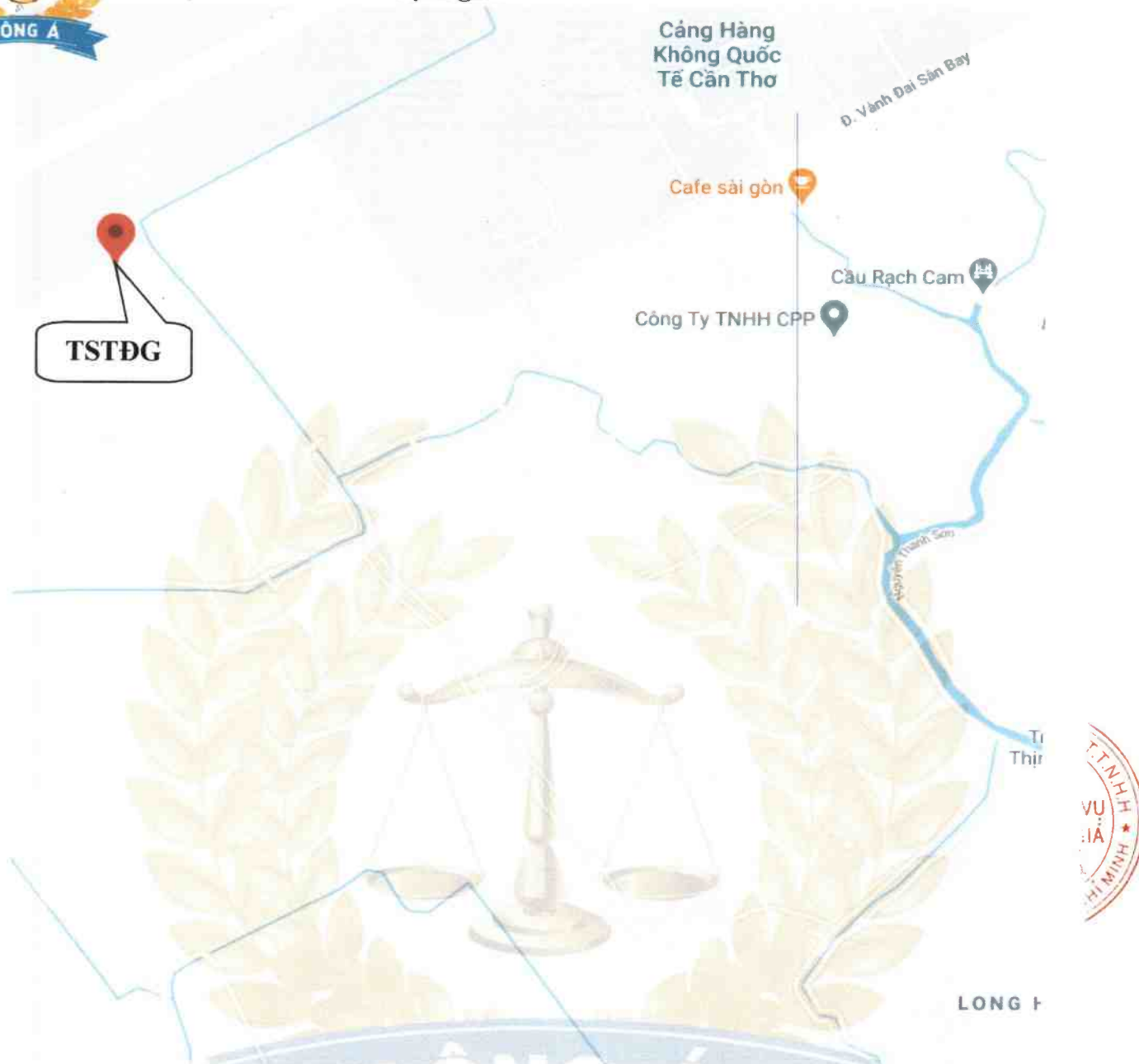
- Chứng thư thẩm định giá có hiệu lực 06 tháng kể từ ngày phát hành.

180943
ÔNG T
TNHH
TƯ DỊCH
M ĐỊNH
ÔNG
T. P. HỒ

ĐÔNG A



14. Sơ đồ vị trí tài sản thẩm định giá:



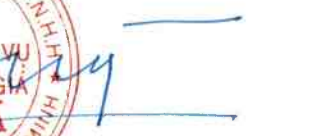
- Chứng thư thẩm định giá được phát hành 05 bản chính tại Công ty TNHH Đầu tư Dịch vụ Thẩm định giá Đông Á. Công ty TNHH Đầu tư Dịch vụ Thẩm định giá Đông Á giữ 01 bản, khách hàng yêu cầu thẩm định giá giữ 04 bản có giá trị như nhau.
- Mọi hình thức sao chép Chứng thư thẩm định giá không có sự đồng ý bằng văn bản của Công ty TNHH Đầu tư Dịch vụ Thẩm định giá Đông Á đều là hành vi vi phạm pháp luật.

THẨM ĐỊNH VIÊN VỀ GIÁ


Nguyễn Thị Kim Anh
THẺ TĐV SỐ XIII 18.1902



TỔNG GIÁM ĐỐC


Hoàng Trọng Hùng
Thẻ TĐV số IV 06182

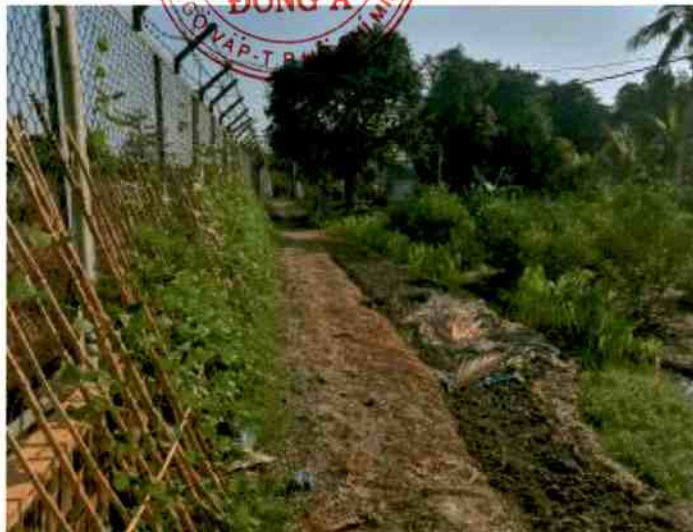


PHỤ LỤC HÌNH KÈM THEO CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

(Số 013 BDS/2021/CT.ĐA ngày 18/02/2021

của Công ty TNHH Đầu tư Dịch vụ Thẩm định giá Đông Á)

Hình 1: Hiện trạng tài sản thẩm định



Hình 2: Hiện trạng tài sản thẩm định



Hình 3: Chuồng chăn nuôi



Hình 4: Chuồng chăn nuôi



Hình 5: Chuồng chăn nuôi



Hình 6: Hàng rào



**CÔNG TY TNHH
ĐẦU TƯ DỊCH VỤ
THẨM ĐỊNH GIÁ ĐÔNG Á**

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

Tp.HCM, ngày 18 tháng 02 năm 2021

Số: 013 BDS/2021/BC.ĐA

BÁO CÁO KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ

(Kèm theo Chứng thư thẩm định giá số 013 BDS/2021/CT.ĐA ngày 18/02/2021)

1. Thông tin về doanh nghiệp thẩm định giá:

- **Tên doanh nghiệp** : Công ty TNHH Đầu tư Dịch vụ Thẩm định giá Đông Á.
- **Địa chỉ trụ sở chính** : Số 1123 đường Phạm Văn Bạch, phường 12, quận Gò Vấp, thành phố Hồ Chí Minh.
- **Điện thoại**: 02862.892.159 – **Fax**: 02854.272.301.
- **Email**: thamdinhdonga@gmail.com – **Website**: thamdinhgiadonga.vn.

2. Thông tin cơ bản về cuộc thẩm định giá:

- **Khách hàng yêu cầu thẩm định giá**: Ông Lê Văn Thêm – Chức vụ: Chấp hành viên.
Đơn vị: Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.
Địa chỉ: Số 1 đường số 50, khu dân cư Ngân Thuận, phường Bình Thủy, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.
Điện thoại: 0292 3 887325.
- **Tài sản thẩm định giá** : Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.
- **Địa điểm thẩm định giá** : Thửa đất số 162, tờ bản đồ số 11, khu vực Thới Bình, phường Thới An Đông, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.
- **Thời điểm thẩm định giá** : Tháng 02/2021.
- **Mục đích thẩm định giá** : Phục vụ cho việc bán đấu giá tài sản thi hành án.
- **Nguồn thông tin được sử dụng trong quá trình thẩm định giá**: Thông tin thị trường.
- **Căn cứ pháp lý để thẩm định giá**:
 - + Giấy yêu cầu thẩm định giá ngày 28/01/2021 của Ông Lê Văn Thêm *(Kèm theo hồ sơ pháp lý liên quan đến tài sản yêu cầu thẩm định giá)*.
 - + Hợp đồng dịch vụ thẩm định giá số 026/2021/HĐ-ĐA ngày 28/01/2021.
 - + Luật Giá số 11/2012/QH13 có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2013 và các văn bản quy định, hướng dẫn thi hành Luật giá.
 - + Thông tư 158/2014/TT-BTC ngày 27/10/2014 của Bộ Tài chính ban hành tiêu chuẩn thẩm định giá số 01, 02, 03 và 04; Thông tư số 28/2015/TT-BTC ngày 06/03/2015 của Bộ Tài chính ban hành tiêu chuẩn thẩm định giá số 05, 06 và 07; Thông tư 126/2015/TT-BTC ngày 20/08/2015 của Bộ Tài chính ban hành tiêu chuẩn thẩm định giá số 08, 09 và 10; Thông tư số 145/2016/TT-BTC ngày 06/10/2016 của Bộ trưởng Bộ Tài chính ban hành tiêu chuẩn thẩm định giá số 11.
 - + Thông tư liên tịch số 13/LB-TT ngày 18/08/1994 của Bộ Xây dựng – Bộ Tài chính – Ban Vật giá chính phủ hướng dẫn phương pháp xác định giá trị còn lại của nhà ở trong bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước cho người đang thuê.

- + Quyết định số 3560/QĐ-BKHCN ngày 27/12/2012 của Bộ Khoa học và Công nghệ về việc công bố tiêu chuẩn quốc gia TCVN 9381:2012 hướng dẫn đánh giá mức độ nguy hiểm của kết cấu nhà.
- + Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn kiểm kê, đánh giá lại giá trị tài sản cố định là nhà, vật kiến trúc để xác định tỷ lệ phần trăm chất lượng còn lại của công trình.
- + Thông tư số 41/2018/TT-BTC ngày 04/05/2018 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số nội dung về xử lý tài chính và xác định giá trị doanh nghiệp khi chuyển giao doanh nghiệp Nhà nước và Công ty TNHH MTV do Doanh nghiệp Nhà nước 100% vốn điều lệ thành công ty cổ phần.
- + Luật đất đai số 21/VBHN-VPQH ngày 10/12/2018 của Văn phòng Quốc hội.
- + Quyết định số 10/2019/QĐ-UBND ngày 27/06/2019 của UBND thành phố Cần Thơ quy định đơn giá nhà, công trình, vật kiến trúc, cây trồng và vật nuôi.
- + Quyết định số 44/QĐ-BXD ngày 14/01/2020 của Bộ Xây Dựng quyết định công bố Suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2018.
- + Quyết định số 19/2020/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND thành phố Cần Thơ Quy định Bảng giá đất định kỳ 05 năm (2020 – 2024).
- + Quyết định số 10/2020/QĐ-UBND ngày 09/09/2020 của UBND thành phố Cần Thơ quy định đơn giá nhà, công trình, vật kiến trúc và vật nuôi là thủy sản.
- + Những tiêu chuẩn thẩm định giá quốc tế năm 2000 – Nhà xuất bản thành phố Hồ Chí Minh – 2003.
- + Các hồ sơ, tài liệu và thông tin liên quan đến tài sản thẩm định giá, nguồn thông tin từ ngân hàng dữ liệu của Công ty TNHH Đầu tư Dịch vụ Thẩm định giá Đông Á và thông tin thu thập trên thị trường.
- + Các hồ sơ tài liệu và thông tin liên quan đến tài sản thẩm định giá do Ông Lê Văn Thêm cung cấp.

3. Thông tin tổng quan về thị trường, các thông tin về thị trường giao dịch của nhóm (loại) tài sản thẩm định giá:

- Bình Thủy là một quận của thành phố Cần Thơ.
- Nếu quận Ninh Kiều được biết đến là quận trung tâm của thành phố Cần Thơ với sự phát triển về thương mại và dịch vụ, quận Cái Răng nằm ở phía Đông Nam với thế mạnh về phát triển du lịch và định hướng trở thành trung tâm du lịch sinh thái của thành phố thì quận Bình Thủy với vị trí là cửa ngõ kết nối giao thương quan trọng cả về đường bộ, đường thủy và đường hàng không đang có những lợi thế và tiềm năng phát triển mà nhiều quận, huyện khác của Cần Thơ không có được.
- Quận Bình Thủy cũng là nơi đang tập trung nhiều dự án khu đô thị và đô thị sân bay. Theo đánh giá của giới chuyên gia bất động sản, sân bay sẽ có sự tác động mạnh mẽ tới sự phát triển của thị trường kinh tế của địa phương, cơ sở hạ tầng quanh khu vực sân bay cũng được đầu tư phát triển, hình thành đô thị văn minh, khi đó chắc chắn sẽ làm gia tăng giá trị bất động sản tại các khu vực xung quanh sân bay. Điều này đã được minh chứng thông qua giá trị bất động sản gia tăng tại khu vực gần các dự án cảng hàng không như sân bay Cam Ranh, sân bay Phú Quốc, sân bay Vân Đồn, sân bay Long Thành....

- Các dự án khu đô thị, đô thị sân bay tại quận Bình Thủy một khi được đưa vào hoạt động sẽ góp phần thúc đẩy tiến trình đô thị hóa của quận Bình Thủy nói riêng và thành phố Cần Thơ nói chung, tạo môi trường sống lý tưởng và hiện đại cho cư dân. Một trong những dự án khu đô thị sân bay nổi bật đang thu hút được nhà đầu tư phải kể đến Stella Mega City, cách sân bay quốc tế Cần Thơ chỉ hơn 3 phút di chuyển.
- Tuy nhiên, ở thời điểm hiện tại do ảnh hưởng chung của tình hình dịch bệnh thế giới bất động sản quận Bình Thủy cũng bị ảnh hưởng ít nhiều, giao dịch mua bán trên thị trường không sôi động.
- Các thông tin giao dịch trên thị trường (Chi tiết xem mục 7.2.1.2).

4. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

4.1. Pháp lý tài sản thẩm định giá:

Stt	Loại văn bản	Số, ngày	Nội dung	Cơ quan cấp, xác nhận
1	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.	Số: AG 218416. Số vào sổ cấp giấy chứng nhận: H/000730/TAD. Ngày: 01/09/2006.	Chứng nhận Ông Nguyễn Hữu Thừa được quyền sử dụng 1.716,00m ² đất trồng cây lâu năm tọa lạc tại khu vực Thới Bình, phường Thới An Đông, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.	UBND quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.
2	Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.	Số: 22/2020/QĐST-DS. Ngày: 19/08/2020.	Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Chúng Việt Nam và Ông Nguyễn Hữu Thừa.	Tòa án Nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.
3	Quyết định thi hành án theo yêu cầu.	Số: 158/QĐ-CCTHADS. Ngày: 05/11/2020.	Quyết định cho thi hành án đối với Ông Nguyễn Hữu Thừa và Bà Trần Thị Thảo xét theo yêu cầu thi hành án của Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam – Chi nhánh Cần Thơ và căn cứ quyết định số 22/2020/QĐST-DS ngày 19/08/2020 của Tòa án Nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.	Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.
4	Quyết định về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.	Số: 11/QĐ-CCTHADS. Ngày: 07/01/2021.	Quyết định về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của Ông Nguyễn Hữu Thừa và Bà Trần Thị Thảo tại thửa đất số 162, tờ bản đồ	Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

Stt	Loại văn bản	Số, ngày	Nội dung	Cơ quan cấp, xác nhận
			số 11 tọa lạc tại khu vực Thới Bình, phường Thới An Đông, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.	
5	Biên bản về việc kê biên, xử lý tài sản.	Ngày: 15/01/2021.	Biên bản về việc kê biên, xử lý tài sản của Ông Nguyễn Hữu Thừa và Bà Trần Thị Thảo tại thửa đất số 162, tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại khu vực Thới Bình, phường Thới An Đông, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ để đảm bảo thi hành án.	Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.
6	Bản trích đo địa chính.	Số: 12/TTKTTNMT. Ngày đo, vẽ: 21/01/2021. Ngày kiểm tra: 22/01/2021. Ngày duyệt: 27/01/2021.	Bản trích đo địa chính tại thửa đất số 162, tờ bản đồ số 11, khu vực Thới Bình, phường Thới An Đông, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.	Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường – Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ.

4.2. Đặc điểm kinh tế kỹ thuật tài sản thẩm định giá:

4.2.1. Đặc điểm chung:

Tài sản thẩm định giá là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 162, tờ bản đồ số 11, khu vực Thới Bình, phường Thới An Đông, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

- Tài sản nằm trong khu canh tác nông nghiệp.
- Cơ sở hạ tầng: Hạ tầng trong khu vực tương đối hoàn chỉnh, các tuyến giao thông không thuận lợi.

4.2.2. Quyền sử dụng đất:

- **Vị trí lô đất:** Lô đất thuộc thửa đất số 162, tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại khu vực Thới Bình, phường Thới An Đông, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ. Lô đất không tiếp giáp đường đi.

Các giới cận:

- + Phía Đông: Giáp đất dân.
- + Phía Tây: Giáp đất dân.
- + Phía Nam: Giáp đất dân.
- + Phía Bắc: Giáp đất dân.
- **Hình dáng:** Tương đối vuông vức.
- **Diện tích:** 1.716,00m².
- **Mục đích sử dụng đất:** Đất trồng cây lâu năm.

- **Thời hạn sử dụng đất:** Đến năm 2045.
- **Nguồn gốc sử dụng đất:** Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất như Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất. Nhận quyền sử dụng đất do thừa kế quyền sử dụng đất.

4.2.3. Tài sản gắn liền với đất:

Stt	Tên tài sản – Đặc điểm kinh tế, Kỹ thuật	Diện tích
I	Công trình xây dựng	01 HT
1	Chuồng chăn nuôi 1 - Diện tích: 70,00 m². - Kết cấu: Nền láng vữa xi măng, cột bê tông đúc sẵn, tường xây gạch lửng, kết cấu đỡ mái gỗ, mái lợp tôn. Hiện trạng: Tại thời điểm thẩm định giá: + Nền: Trũng, thủng nhiều chỗ. + Tường: Thấm ố nhiều. + Kết cấu đỡ mái: Bị mục. + Mái: Tôn bị rỉ.	70,00 m²
2	Chuồng chăn nuôi 2 - Diện tích: 127,00 m². - Kết cấu: Nền láng vữa xi măng, cột bê tông đúc sẵn, tường xây gạch lửng, kết cấu đỡ mái gỗ, mái lợp tôn. Hiện trạng: Tại thời điểm thẩm định giá: + Nền: Trũng, thủng nhiều chỗ. + Tường: Thấm ố nhiều. + Kết cấu đỡ mái: Bị mục. + Mái: Tôn bị rỉ.	127,00 m²
3	Hồ nước - Diện tích: 13,44 m². - Kết cấu: Hồ chứa nước xây trên mặt đất, không đê giằng, không đê kiềng, có gia cố nền hạ, đáy láng vữa xi măng, thành xây gạch trát vữa xi măng. Hiện trạng: Tại thời điểm thẩm định giá hồ nước đang sử dụng.	13,44 m²
4	Hàng rào 1 - Diện tích: 52,20 m². - Kết cấu: Tường xây gạch 10cm, trát vữa xi măng 1 mặt, cao khoảng 0,50m, phía trên gắn lưới B40, Có bước trụ bê tông đúc sẵn. Hiện trạng: Tại thời điểm thẩm định giá hàng rào 1, tường thấm ố, lưới B40 bị rỉ nhiều.	52,20 m²
5	Hàng rào 2 - Chiều dài: 128,80 m. - Kết cấu: Hàng rào kéo lưới B40, có bước trụ bê tông đúc sẵn. Hiện trạng: Tại thời điểm thẩm định giá hàng rào 2, trụ bê tông thấm ố, lưới B40 bị rỉ nhiều.	128,80 md
II	Cây trồng trên đất	01 HT
01	Cây Mít loại A Hiện trạng: Tại thời điểm thẩm định giá cây Mít loại A đang sinh trưởng và phát triển bình thường.	03 cây

Stt	Tên tài sản – Đặc điểm kinh tế, Kỹ thuật	Diện tích
02	Cây Xoài loại A Hiện trạng: Tại thời điểm thẩm định giá cây Xoài loại A đang sinh trưởng và phát triển bình thường.	09 cây
03	Cây Bạch đàn loại B Hiện trạng: Tại thời điểm thẩm định giá cây Bạch đàn loại B đang sinh trưởng và phát triển bình thường.	07 cây
04	Cây Bạch đàn loại C Hiện trạng: Tại thời điểm thẩm định giá cây Bạch đàn loại C đang sinh trưởng và phát triển bình thường.	09 cây
05	Cây Dừa loại A Hiện trạng: Tại thời điểm thẩm định giá cây Dừa loại A đang sinh trưởng và phát triển bình thường.	04 cây
06	Cây Dừa loại B Hiện trạng: Tại thời điểm thẩm định giá cây Dừa loại B đang sinh trưởng và phát triển bình thường.	01 cây
07	Cây Dừa loại C Hiện trạng: Tại thời điểm thẩm định giá cây Dừa loại C đang sinh trưởng và phát triển bình thường.	14 cây
08	Cây Lê ki ma loại A Hiện trạng: Tại thời điểm thẩm định giá cây Lê ki ma loại A đang sinh trưởng và phát triển bình thường.	01 cây
09	Cây Vú sữa loại A Hiện trạng: Tại thời điểm thẩm định giá cây Vú sữa loại A đang sinh trưởng và phát triển bình thường.	06 cây
10	Cây Hạnh loại A Hiện trạng: Tại thời điểm thẩm định giá cây Hạnh loại A đang sinh trưởng và phát triển bình thường.	04 cây

5. Cơ sở giá trị của tài sản thẩm định giá:

Căn cứ vào mục đích thẩm định giá và đặc điểm của tài sản thẩm định giá, Công ty TNHH Đầu tư Dịch vụ Thẩm định giá Đông Á chọn cơ sở **giá trị thị trường** để 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. (TĐGVN 02).

6. Giả thiết và giả thiết đặc biệt.

- Thị trường giao dịch trong điều kiện thương mại bình thường.
- Các hồ sơ, tài liệu về tài sản do khách hàng cung cấp là đầy đủ và đáng tin cậy.

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

7.1. Cách tiếp cận, phương pháp thẩm định giá:

7.1.1. Quyền sử dụng đất:

Với tài sản này, có hai cách tiếp cận:

- 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 so sánh là xác định giá trị tài sản thẩm định giá theo cách tiếp cận từ thị trường. 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.
 - Căn cứ vào mục đích thẩm định giá, đặc điểm tài sản thẩm định giá và cơ sở giá trị đã chọn ở trên, Tổ thẩm định giá đánh giá có đủ thông tin trên thị trường để áp dụng cách tiếp cận thị trường.
 - Các dữ liệu sử dụng trong phương pháp được thu thập từ thị trường và tham khảo nguồn thông tin từ ngân hàng dữ liệu của Công ty TNHH Đầu tư Dịch vụ Thẩm định giá Đông Á.
- Cách tiếp cận từ thu nhập: Là cách thức xác định giá trị của tài sản thông qua việc quy đổi dòng tiền trong tương lai có được từ tài sản về giá trị hiện tại. Do khó dự báo được thu nhập từ tài sản thẩm định giá trong tương lai và tỷ suất vốn hóa hoặc tỷ suất chiết khấu chính xác nên cách tiếp cận này không phù hợp.

Ngoài ra, còn có thể áp dụng phương pháp lợi nhuận. Đây là phương pháp thẩm định giá dựa trên khả năng sinh lợi của việc sử dụng tài sản để ước tính giá trị thị trường của tài sản cần thẩm định giá. Tuy nhiên, tài sản thẩm định giá có giao dịch phổ biến trên thị trường nên Tổ thẩm định giá có đủ thông tin trên thị trường để tiến hành so sánh với những tài sản tương tự. Do đó, phương pháp lợi nhuận không phù hợp bằng phương pháp so sánh.

- ⇒ Tổ thẩm định giá lựa chọn sử dụng **phương pháp so sánh** là phương pháp chính để tiến hành thẩm định giá và không có phương pháp thứ 2 đối chiếu vì theo tiêu chuẩn TĐGVN 05: Thẩm định viên được sử dụng 01 phương pháp thẩm định giá trong trường hợp có nhiều số liệu từ các tài sản so sánh (thẩm định viên đã tiến hành khảo sát giá của 3 TSSS tương tự có trên thị trường tại thời điểm thẩm định giá).

7.1.2. Tài sản gắn liền với đất:

- Cách tiếp cận từ chi phí: Là cách thức xác định giá trị của tài sản thẩm định giá thông qua chi phí tạo ra một tài sản có chức năng, công dụng giống hệt hoặc tương tự với tài sản thẩm định giá và hao mòn của tài sản thẩm định giá.
 - Phương pháp chi phí thay thế: Là phương pháp thẩm định giá xác định giá trị của tài sản thẩm định giá dựa trên cơ sở chênh lệch giữa chi phí thay thế để tạo ra một tài sản tương tự tài sản thẩm định giá có cùng chức năng, công dụng theo giá thị trường hiện hành và giá trị hao mòn của tài sản thẩm định giá. Phương pháp chi phí thay thế thuộc cách tiếp cận từ chi phí.
 - Giá trị công trình xây dựng cần xác định là giá trị còn lại sau một thời gian sử dụng của tài sản. Vì vậy, việc xác định giá trị của tài sản thẩm định giá thông qua chi phí tạo ra một tài sản có chức năng, công dụng tương tự với tài sản thẩm định giá và hao mòn của tài sản thẩm định giá.
- ⇒ Tổ thẩm định giá lựa chọn sử dụng **phương pháp chi phí thay thế** là phương pháp chính để tiến hành thẩm định giá.



7.2. Xác định giá trị tài sản cần thẩm định giá:

7.2.1. Quyền sử dụng đất: Sử dụng phương pháp so sánh.

7.2.1.1. Phân tích đánh giá bất động sản thẩm định giá:

- Thuận lợi:
 - + Tài sản nằm trong khu canh tác nông nghiệp.
- Hạn chế:
 - + Tài sản thi hành án.
 - + Tài sản không có lối đi.

7.2.1.2. Thông tin thị trường:

❖ Thông tin tổng quan:

- + Liên hệ: 0939.638.261 – Chị Thúy.
- + Địa chỉ: Phường Thới An Đông, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ. (Cách tài sản thẩm định giá 150m).
- + Nguồn tin: Internet và xác minh thực tế.
- + Mức giá rao bán: 1.100.000.000 đồng.
- + Mức giá nhận định có thể giao dịch thành: Do ảnh hưởng của tình hình dịch bệnh, bất động sản rao bán nhiều nhưng ít thành công. Tổ thẩm định giá nhận định giá có thể giao dịch thành thời điểm tháng 02/2021 là: 880.000.000 đồng.
- + Kích thước: $(21,2 \times 91,23) \text{ m} = 1.934,00\text{m}^2$.
- + Mục đích sử dụng đất: Đất trồng cây lâu năm.
- + Hình dáng khu đất: Vuông vức.
- + Tài sản trên đất: Đất đang trồng lúa.

❖ Đơn giá quyền sử dụng đất: $880.000.000 \text{ đồng} / 1.934,00\text{m}^2 \approx 455.000 \text{ đồng/m}^2$.

- Tài sản so sánh 2 (TSSS2):

❖ Thông tin tổng quan:

- + Liên hệ: 0913.614.725 – Anh Hoàng.
- + Địa chỉ: phường Thới An Đông, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ. (Cách tài sản thẩm định giá 180m).
- + Nguồn tin: Internet và xác minh thực tế.
- + Mức giá rao bán: 930.000.000 đồng.
- + Mức giá nhận định có thể giao dịch thành: Do ảnh hưởng của tình hình dịch bệnh, bất động sản rao bán nhiều nhưng ít thành công. Tổ thẩm định giá nhận định giá có thể giao dịch thành thời điểm tháng 02/2021 là: 744.000.000 đồng.
- + Kích thước: $(11,4 \times 142,98) \text{ m} = 1.630,00\text{m}^2$.
- + Mục đích sử dụng đất: Đất trồng cây lâu năm.
- + Hình dáng khu đất: Vuông vức.
- + Tài sản trên đất: Đất đang trồng lúa.

❖ Đơn giá quyền sử dụng đất: $744.000.000 \text{ đồng} / 1.630,00\text{m}^2 \approx 456.442 \text{ đồng/m}^2$.

- Tài sản so sánh 3 (TSSS3):

❖ Thông tin tổng quan:

- + Liên hệ: 0332.754.066 – Anh Ân.

- + Địa chỉ: phường Thới An Đông, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ. (Cách tài sản thẩm định giá 200m).
- + Nguồn tin: Internet và xác minh thực tế.
- + Mức giá rao bán: 430.000.000 đồng.
- + Mức giá nhận định có thể giao dịch thành: Do ảnh hưởng của tình hình dịch bệnh, bất động sản rao bán nhiều nhưng ít thành công. Tổ thẩm định giá nhận định giá có thể giao dịch thành thời điểm tháng 02/2021 là: 350.000.000 đồng.
- + Kích thước: $(13 \times 84,62) \text{ m} = 1.100,00\text{m}^2$.
- + Mục đích sử dụng đất: Đất trồng cây lâu năm.
- + Hình dáng khu đất: Vuông vức.
- + Tài sản trên đất: Đất đang trồng lúa.
- + Đơn giá quyền sử dụng đất: $350.000.000 \text{ đồng} / 1.100,00\text{m}^2 \approx 318.000 \text{ đồng/m}^2$.

7.2.1.3. Đối chiếu tài sản thẩm định giá với tài sản so sánh:

Yếu tố so sánh	Tài sản cần thẩm định giá	Tài sản so sánh		
		TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
Pháp lý	Giấy tờ hợp lệ	Giấy tờ hợp lệ	Giấy tờ hợp lệ	Giấy tờ hợp lệ
Quy mô khu đất	1.716,00m ²	1.934,00m ²	1.630,00m ²	1.100,00m ²
Chiều ngang lô đất	23,80m	21,20m	11,40m	13,00m
Chiều sâu lô đất	73,35m	91,23m	142,98m	84,62m
Hình dáng khu đất	Tương đối vuông vức	Vuông vức	Vuông vức	Vuông vức
Mục đích sử dụng đất	Đất CLN	Đất CLN	Đất CLN	Đất CLN
Vị trí, lợi thế kinh doanh	Không có lối vào	Giáp rạch Cựa Gà	Giáp rạch Cựa Gà	Không có lối vào
Tình trạng mặt bằng	Chuồng trại, ao	Trồng lúa	Trồng lúa	Trồng lúa
Giao thông	Không có lối vào	Giáp rạch Cựa Gà	Giáp rạch Cựa Gà	Không có lối vào
Môi trường, quan cảnh	Khu canh tác nông nghiệp	Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
Mục đích thẩm định giá	Thi hành án	Bình thường	Bình thường	Bình thường
Giá bán	Cần xác định	455.000	456.442	318.000

7.2.1.4. Thực hiện việc điều chỉnh các tài sản so sánh và đưa ra mức giá quyền sử dụng đất:

- Điều chỉnh các tài sản so sánh về tài sản thẩm định giá là Quyền sử dụng đất tại khu vực Thới Bình, phường Thới An Đông, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ, có diện tích 1.716,00m² có chủ quyền hợp lệ.
- Về điều chỉnh các yếu tố so sánh:
 - + Đối tượng điều chỉnh: Là giá đất trồng cây lâu năm (đồng/m²) tại Khu vực Thới Bình, phường Thới An Đông, quận Bình Thủy. Căn cứ điều chỉnh dựa vào chênh lệch các yếu tố so sánh như tình trạng pháp lý, vị trí, quy mô diện tích, hình dáng lô đất, các tiêu chí về tiện ích, giao thông, môi trường cảnh quan... giữa tài sản so sánh và tài sản thẩm định giá.

- + Nguyên tắc điều chỉnh: Lấy tài sản thẩm định giá làm chuẩn để điều chỉnh giá của tài sản so sánh theo các đặc điểm của tài sản thẩm định giá. Khi thực hiện điều chỉnh giá theo tỷ lệ phần trăm, mức giá của tài sản thẩm định giá được lấy là 100%. Những yếu tố ở tài sản so sánh kém hơn so với tài sản cần thẩm định giá thì điều chỉnh tăng mức giá tính theo đơn vị chuẩn của tài sản so sánh (cộng) và ngược lại.
- + Phương thức điều chỉnh: Điều chỉnh theo số tiền tuyệt đối, điều chỉnh theo tỷ lệ phần trăm.
- Điều chỉnh TSSS1, TSSS2 và TSSS3 về tài sản cần thẩm định giá theo các tiêu chí sau:
 - + TSSS1:
 - Về vị trí, lợi thế kinh doanh: Tài sản thẩm định giá nằm vị trí không tiếp giáp đường đi và không tiếp giáp kênh rạch. Do lấy tài sản thẩm định giá làm chuẩn định giá đạt tỷ lệ 100%. TSSS1 tiếp giáp Rạch Cựa Gà có khả năng thanh khoản tốt hơn tài sản thẩm định giá, định giá TSSS1 đạt tỷ lệ 130%.
 - Về lợi thế giao thông: Tài sản thẩm định giá nằm vị trí không tiếp giáp đường đi và không tiếp giáp kênh rạch. Do lấy tài sản thẩm định giá làm chuẩn định giá đạt tỷ lệ 100%. TSSS1 tiếp giáp Rạch Cựa Gà có khả năng thanh khoản tốt hơn tài sản thẩm định giá, định giá TSSS1 đạt tỷ lệ 120%.
 - Về mục đích thẩm định giá: Tài sản thẩm định giá có mục đích thẩm định giá là phục vụ cho việc thi hành án. Do lấy tài sản thẩm định giá làm chuẩn định giá đạt tỷ lệ 100%. TSSS1 có mục đích là rao bán bình thường có khả năng thanh khoản tốt hơn tài sản thẩm định giá, định giá TSSS1 đạt tỷ lệ 105%.
 - + TSSS2:
 - Về vị trí, lợi thế kinh doanh: Tài sản thẩm định giá nằm vị trí không tiếp giáp đường đi và không tiếp giáp kênh rạch. Do lấy tài sản thẩm định giá làm chuẩn định giá đạt tỷ lệ 100%. TSSS2 tiếp giáp Rạch Cựa Gà có khả năng thanh khoản tốt hơn tài sản thẩm định giá, định giá TSSS2 đạt tỷ lệ 130%.
 - Về lợi thế giao thông: Tài sản thẩm định giá nằm vị trí không tiếp giáp đường đi và không tiếp giáp kênh rạch. Do lấy tài sản thẩm định giá làm chuẩn định giá đạt tỷ lệ 100%. TSSS2 tiếp giáp Rạch Cựa Gà có khả năng thanh khoản tốt hơn tài sản thẩm định giá, định giá TSSS2 đạt tỷ lệ 120%.
 - Về mục đích thẩm định giá: Tài sản thẩm định giá có mục đích thẩm định giá là phục vụ cho việc thi hành án. Do lấy tài sản thẩm định giá làm chuẩn định giá đạt tỷ lệ 100%. TSSS2 có mục đích là rao bán bình thường có khả năng thanh khoản tốt hơn tài sản thẩm định giá, định giá TSSS2 đạt tỷ lệ 105%.
 - + TSSS3:
 - Về quy mô lô đất: Tài sản thẩm định giá có diện tích là 1.716,00m². Do lấy tài sản thẩm định giá làm chuẩn định giá đạt tỷ lệ 100%. TSSS3 có diện tích là 1.100,00m² có khả năng thanh khoản tốt hơn tài sản thẩm định giá, định giá TSSS3 đạt tỷ lệ 102%.

- Về mục đích thẩm định giá: Tài sản thẩm định giá có mục đích thẩm định giá là phục vụ cho việc thi hành án. Do lấy tài sản thẩm định giá làm chuẩn định giá đạt tỷ lệ 100%. TSSS3 có mục đích là rao bán bình thường có khả năng thanh khoản tốt hơn tài sản thẩm định giá, định giá TSSS3 đạt tỷ lệ 105%.

– Bảng điều chỉnh các mức giá chỉ dẫn theo các yếu tố so sánh:

Stt	Yếu tố so sánh	Tài sản thẩm định giá	Tài sản so sánh		
			TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
A	Giá trị lô đất	Chưa biết	880.000.000	744.000.000	350.000.000
B	Giá bán đơn vị (1 m ²)	Chưa biết	455.000	456.442	318.000
C	Điều chỉnh các yếu tố so sánh				
	C1. Pháp lý	GTHL	GTHL	GTHL	GTHL
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Mức giá sau điều chỉnh		455.000	456.442	318.000
	C2. Quy mô lô đất	1.716m ²	1.934m ²	1.630m ²	1.100m ²
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	102%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	-1,96%
	Mức điều chỉnh		0	0	-6.235
	Mức giá sau điều chỉnh		455.000	456.442	311.765
	C3. Chiều ngang lô đất	23,80m	21,20m	11,40m	13,00m
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Mức giá sau điều chỉnh		0	0	-6.235
	C4. Chiều sâu lô đất	73,35m	91,23m	142,98m	84,62m
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Mức giá sau điều chỉnh		455.000	456.442	311.765
	C5. Hình dáng lô đất	Tương đối vuông vức	Vuông vức	Vuông vức	Vuông vức
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Mức giá sau điều chỉnh		455.000	456.442	311.765
	C6. Mục đích sử dụng đất	Đất CLN	Đất CLN	Đất CLN	Đất CLN
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Mức giá sau điều chỉnh		455.000	456.442	311.765
	C7. Vị trí, lợi thế kinh doanh	Không có lỗi vào	Giáp rạch Cựa Gà	Giáp rạch Cựa Gà	Không có lỗi vào
	Tỷ lệ	100%	130%	130%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-23,08%	-23,08%	0,00%

Stt	Yếu tố so sánh	Tài sản thẩm định giá	Tài sản so sánh		
			TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
	Mức điều chỉnh		-105.000	-105.333	0
	Mức giá sau điều chỉnh		350.000	351.109	311.765
	C8. Tình trạng mặt bằng	Chuồng trại, ao	Trồng lúa	Trồng lúa	Trồng lúa
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Mức giá sau điều chỉnh		350.000	351.109	311.765
	C9. Giao thông	Không có lối vào	Giáp rạch Cựa Gà	Giáp rạch Cựa Gà	Không có lối vào
	Tỷ lệ	100%	120%	120%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-16,67%	-16,67%	0,00%
	Mức điều chỉnh		-75.833	-76.074	0
	Mức giá sau điều chỉnh		274.167	275.035	311.765
	C10. Môi trường, quan cảnh	Khu canh tác nông nghiệp	Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Mức giá sau điều chỉnh		274.167	275.035	311.765
	C11. Mục đích thẩm định giá	Thi hành án	Bình thường	Bình thường	Bình thường
	Tỷ lệ	100%	105%	105%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,76%	-4,76%	-4,76%
	Mức điều chỉnh		-21.667	-21.735	-15.143
	Mức giá sau điều chỉnh		252.500	253.300	296.622
D	Mức giá chỉ dẫn		252.500	253.300	296.622
	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn			267.474	
	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn		5,93%	5,60%	-9,83%
E	Tổng hợp các số liệu điều chỉnh				
	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		202.500	203.142	21.378
	Tổng số lần điều chỉnh		3	3	2
	Biên độ điều chỉnh		(-23,08% - 0,00%)	(-23,08% - 0,00%)	(-4,76% - 0,00%)
	Số điều chỉnh thuận		-	-	-
			202.500	203.142	21.378
F	Mức giá cho tài sản thẩm định giá			267.474	

– Nhận định:

+ Sau khi phân tích những thuận lợi và hạn chế của tài sản thẩm định giá, phân tích động thái thị trường giao dịch bất động sản tại thời điểm thẩm

định giá, thực hiện việc điều chỉnh theo các tiêu chí so sánh của tài sản giao dịch trên thị trường: Mức giá Quyền sử dụng đất tại đô thị tại khu vực Thới Bình, phường Thới An Đông, quận Bình Thủy có diện tích 1.716,00m², có chủ quyền hợp lệ dao động từ 252.500 đồng/m² đến 296.622 đồng/m².

- + Chênh lệch giữa mức giá trung bình của các mức giá chỉ dẫn nằm trong khoảng từ -9,83% đến 5,93% vì vậy đảm bảo không quá 15%.

Kết luận: Đơn giá Quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm tại thửa đất số 162, tờ bản đồ số 11, khu vực Thới Bình, phường Thới An Đông, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ, có diện tích 1.716,00m² tại thời điểm tháng 02/2021 là: **267.474 đồng/m². Làm tròn: 267.000 đồng/m².**

Kết quả như sau:

Đvt: Đồng.

Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Giá trị thị trường	
		Đơn giá	Thành tiền
Quyền sử dụng đất	1.716,00	267.000	458.172.000

7.2.2. Tài sản gắn liền với đất:

- Chất lượng còn lại của công trình xây dựng:
 - ❖ Chuồng chăn nuôi 1: Xác định tỷ lệ chất lượng còn lại theo phương pháp phân tích kinh tế - kỹ thuật:
 - + Mô tả hiện trạng:
 - o Diện tích: 70,00 m².
 - o Kết cấu: Nền láng vữa xi măng, cột bê tông đúc sẵn, tường xây gạch lửng, kết cấu đỡ mái gỗ, mái lợp tôn.
 - + Hiện trạng: Tại thời điểm thẩm định giá:
 - o Nền: Trũng, thủng nhiều chỗ.
 - o Tường: Thấm ố nhiều.
 - o Kết cấu đỡ mái: Bị mục.
 - o Mái: Tôn bị rỉ.
 - + Theo Thông tư liên tịch số 13/LB-TT ngày 18/08/1994 của Bộ Xây dựng – Bộ Tài chính – Ban Vật giá chính phủ hướng dẫn phương pháp xác định giá trị còn lại của nhà ở trong bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước cho người đang thuê:

Bộ phận	Móng	Tường	Nền, Sàn	Mái	Cộng
Tỷ lệ giá trị các kết cấu chính	8,4	11,8	51,8	23	95

- + Dựa vào thực trạng để xác định tỷ lệ chất lượng còn lại các kết cấu chính của nhà theo TCXDVN 9381:2012 “Chỉ dẫn đánh giá mức độ nguy hiểm của kết cấu nhà”. Ta có kết quả như sau:

Bộ phận	Móng	Tường	Nền, Sàn	Mái
Tỷ lệ chất lượng còn lại	80	50	45	50

+ Công thức tính như sau:

$$\text{Tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà, vật kiến trúc (\%)} = \frac{\sum_{i=1}^n \text{Tỷ lệ chất lượng còn lại của kết cấu chính thức I (\%)} \times \text{Tỷ lệ giá trị của kết cấu chính thứ i so với tổng giá trị của ngôi nhà hoặc vật kiến trúc (\%)}}{\text{Tổng tỷ lệ giá trị của các kết cấu chính so với tổng giá trị của ngôi nhà hoặc vật kiến trúc (\%)}}$$

Kết quả:

Bộ phận	Móng	Tường	Nền, Sàn	Mái	Cộng
Tỷ lệ giá trị các kết cấu chính	8,4	11,8	51,8	23	95
Tỷ lệ chất lượng còn lại	80	50	45	50	
Tỷ lệ giá trị còn lại	672	590	2.331	1.150	4.743

⇒ Tỷ lệ % chất lượng còn lại theo phương pháp phân tích kinh tế kỹ thuật là:
 $4.743/95 = 49,93\% \approx 50\%$.

Kết luận: Tỷ lệ chất lượng còn lại của chuồng chăn nuôi 1 là: 50%.

❖ Chuồng chăn nuôi 2: Xác định tỷ lệ chất lượng còn lại theo phương pháp phân tích kinh tế - kỹ thuật:

+ Mô tả hiện trạng:

- Diện tích: 127,00 m².
- Kết cấu: Nền láng vừa xi măng, cột bê tông đúc sẵn, tường xây gạch lửng, kết cấu đỡ mái gỗ, mái lợp tôn.

+ Hiện trạng: Tại thời điểm thẩm định giá:

- Nền: Trũng, thủng nhiều chỗ.
- Tường: Thẩm ô nhiều.
- Kết cấu đỡ mái: Bị mục.
- Mái: Tôn bị rỉ.

+ Theo Thông tư liên tịch số 13/LB-TT ngày 18/08/1994 của Bộ Xây dựng – Bộ Tài chính – Ban Vật giá chính phủ hướng dẫn phương pháp xác định giá trị còn lại của nhà ở trong bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước cho người đang thuê:

Bộ phận	Móng	Tường	Nền	Mái	Cộng
Tỷ lệ giá trị các kết cấu chính	8,4	11,8	51,8	23	95

+ Dựa vào thực trạng để xác định tỷ lệ chất lượng còn lại các kết cấu chính của nhà theo TCXDVN 9381:2012 “Chỉ dẫn đánh giá mức độ nguy hiểm của kết cấu nhà”. Ta có kết quả như sau:

Bộ phận	Móng	Tường	Nền	Mái
Tỷ lệ chất lượng còn lại	80	50	45	50

+ Công thức tính như sau:

$$\text{Tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà, vật kiến trúc (\%)} = \frac{\sum_{i=1}^n \text{Tỷ lệ chất lượng còn lại của kết cấu chính thức I (\%)} \times \text{Tỷ lệ giá trị của kết cấu chính thứ i so với tổng giá trị của ngôi nhà hoặc vật kiến trúc (\%)}}{\text{Tổng tỷ lệ giá trị của các kết cấu chính so với tổng giá trị của ngôi nhà hoặc vật kiến trúc (\%)}}$$

Kết quả:

Bộ phận	Móng	Tường	Nền	Mái	Cộng
Tỷ lệ giá trị các kết cấu chính	8,4	11,8	51,8	23	95
Tỷ lệ chất lượng còn lại	80	50	45	50	
Tỷ lệ giá trị còn lại	672	590	2.331	1.150	4.743

⇒ Tỷ lệ % chất lượng còn lại theo phương pháp phân tích kinh tế kỹ thuật là: $4.743/95 = 49,93\% \approx 50\%$.

Kết luận: Tỷ lệ chất lượng còn lại của chuồng chăn nuôi 2 là: 50%.

❖ Hồ nước: Xác định tỷ lệ chất lượng còn lại theo phương pháp phân tích kinh tế - kỹ thuật:

+ Mô tả hiện trạng:

○ Diện tích: 13,44 m².

○ Kết cấu: Hồ chứa nước xây trên mặt đất, không đà giằng, không đà kiềng, có gia cố nền hạ, đáy lát vữa xi măng, thành xây gạch trát vữa xi măng.

+ Hiện trạng: Tại thời điểm thẩm định giá hồ nước đang sử dụng.

+ Theo Thông tư liên tịch số 13/LB-TT ngày 18/08/1994 của Bộ Xây dựng – Bộ Tài chính – Ban Vật giá chính phủ hướng dẫn phương pháp xác định giá trị còn lại của nhà ở trong bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước cho người đang thuê:

Bộ phận	Móng	Tường	Nền	Cộng
Tỷ lệ giá trị các kết cấu chính	11	67,3	21,7	100

+ Dựa vào thực trạng để xác định tỷ lệ chất lượng còn lại các kết cấu chính của nhà theo TCXDVN 9381:2012 “Chỉ dẫn đánh giá mức độ nguy hiểm của kết cấu nhà”. Ta có kết quả như sau:

Bộ phận	Móng	Tường	Nền
Tỷ lệ chất lượng còn lại	80	45	50

+ Công thức tính như sau:

$$\text{Tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà, vật kiến trúc (\%)} = \frac{\sum_{i=1}^n \text{Tỷ lệ chất lượng còn lại của kết cấu chính thức I (\%)} \times \text{Tỷ lệ giá trị của kết cấu chính thứ i so với tổng giá trị của ngôi nhà hoặc vật kiến trúc (\%)}}{\text{Tổng tỷ lệ giá trị của các kết cấu chính so với tổng giá trị của ngôi nhà hoặc vật kiến trúc (\%)}}$$

Kết quả:

Bộ phận	Móng	Tường	Nền	Cộng
Tỷ lệ giá trị các kết cấu chính	11	67,3	21,7	100
Tỷ lệ chất lượng còn lại	80	45	50	
Tỷ lệ giá trị còn lại	880	3.028,5	1.085	4.994

⇒ Tỷ lệ % chất lượng còn lại theo phương pháp phân tích kinh tế kỹ thuật là:
 $4.994/100 = 49,94\% \approx 50\%$.

Kết luận: Tỷ lệ chất lượng còn lại của hồ nước là: 50%.

- ❖ Đối với hàng rào 1: Theo hiện trạng tài sản đã được xây dựng và đưa vào sử dụng trên 10 năm. Theo thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định để xác định thời gian trích khấu hao tài sản cố định: các vật kiến trúc khác có thời gian trích khấu hao tối thiểu là 5 năm, tối đa là 10 năm. Như vậy hàng rào 1 đã hết thời gian khấu hao. Thông tư số 41/2018/TT-BTC ngày 04/05/2018 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn một số nội dung về xử lý tài chính và xác định giá trị doanh nghiệp khi chuyển giao doanh nghiệp Nhà nước và Công ty TNHH MTV do Doanh nghiệp Nhà nước 100% vốn điều lệ thành công ty cổ phần. Tài sản cố định đã khấu hao thu hồi đủ vốn đã phân bổ hết giá trị vào chi phí kinh doanh nhưng Công ty Cổ phần vẫn tiếp tục sử dụng phải đánh giá lại để tính vào giá trị doanh nghiệp theo nguyên tắc không thấp hơn 30% giá trị tài sản. Vì vậy, tổ thẩm định giá lấy tỷ lệ chất lượng còn lại của Hàng rào 1 là 30%.

Kết luận: Tỷ lệ chất lượng còn lại của Hàng rào 1 là: 30%.

- Đơn giá xây dựng của công trình xây dựng: Tổ thẩm định giá căn cứ theo Quyết định số 10/2019/QĐ-UBND ngày 27/06/2019 của UBND thành phố Cần Thơ quy định đơn giá nhà, công trình, vật kiến trúc, cây trồng và vật nuôi và quyết định số 10/2020/QĐ-UBND ngày 09/09/2020 của UBND thành phố Cần Thơ quy định đơn giá nhà, công trình, vật kiến trúc và vật nuôi là thủy sản để tính đơn giá tài sản gắn liền với đất:
 - + Đơn giá đối với Chuồng chăn nuôi 1 có kết cấu cột đúc, xây tường lửng, mái lợp tole có giá là: **720.000 đồng/m²**.
 - + Đơn giá đối với Chuồng chăn nuôi 2 có kết cấu cột đúc, xây tường lửng, mái lợp tole có giá là: **720.000 đồng/m²**.
 - + Đơn giá đối với Hồ nước có kết cấu xây tô trên mặt đất, không đà giằng, không đà kiềng, có gia cố nền hạ, mặt đáy hồ láng xi măng có giá là: **415.000 đồng/m²**.
 - + Đơn giá đối với Hàng rào 1 có kết cấu tường xây tô 1 mặt ghép lưới B40, trụ bê tông (không móng) có giá là: $730.000 \text{ đồng/m}^2 \times 90\% = \mathbf{657.000 \text{ đồng/m}^2}$.
 - + Đơn giá đối với Hàng rào 2 không có chân tường kéo lưới B40 có trụ hỗ trợ chi phí tháo dỡ là: **25.000 đồng/md**.
 - + Đơn giá đối với Cây Mít loại A: **950.000 đồng/cây**.
 - + Đơn giá đối với Cây Xoài loại A: **1.405.000 đồng/cây**.
 - + Đơn giá đối với Cây Bạch đàn loại B: **70.000 đồng/cây**.
 - + Đơn giá đối với Cây Bạch đàn loại C: **20.000 đồng/cây**.
 - + Đơn giá đối với Cây Dừa loại A: **893.000 đồng/cây**.

- + Đơn giá đối với Cây Dừa loại B: **653.000 đồng/cây.**
- + Đơn giá đối với Cây Dừa loại C: **473.000 đồng/cây.**
- + Đơn giá đối với Cây Lêkima loại A: **675.000 đồng/cây.**
- + Đơn giá đối với Cây Vú sữa loại A: **3.155.000 đồng/cây.**
- + Đơn giá đối với Cây Hạnh loại A: **165.000 đồng/cây.**

Đvt: Đồng.

Stt	Tên tài sản	Đvt	Số lượng	Tổ TĐG đánh giá		
				CLCL	Đơn giá	Thành tiền
I	Công trình xây dựng	HT	01			86.101.900
01	Chuồng chăn nuôi 1	m ²	70,00	50%	720.000	25.200.000
02	Chuồng chăn nuôi 2	m ²	127,00	50%	720.000	45.720.000
03	Hồ nước	m ²	13,44	30%	415.000	1.673.280
04	Hàng rào 1	m ²	52,20	30%	657.000	10.288.620
05	Hàng rào 2	md	128,80		25.000	3.220.000
II	Cây trồng trên đất	HT	01			47.277.000
01	Cây Mít loại A	cây	03		950.000	2.850.000
02	Cây Xoài loại A	cây	09		1.405.000	12.645.000
03	Cây Bạch đàn loại B	cây	07		70.000	490.000
04	Cây Bạch đàn loại C	cây	09		20.000	180.000
05	Cây Dừa loại A	cây	04		893.000	3.572.000
06	Cây Dừa loại B	cây	01		653.000	653.000
07	Cây Dừa loại C	cây	14		473.000	6.622.000
08	Cây Lêkima loại A	cây	01		675.000	675.000
09	Cây Vú sữa loại A	cây	06		3.155.000	18.930.000
10	Cây Hạnh loại A	cây	04		165.000	660.000
	Tổng cộng: (I + II)					133.378.900

7.2.3. Tổng giá trị tài sản thẩm định giá:

Đvt: Đồng.

Stt	Tên tài sản	Giá trị thị trường
1	Quyền sử dụng đất	458.172.000
2	Tài sản gắn liền với đất	133.378.900
Tổng cộng: (1 + 2)		591.550.900
Làm tròn:		591.551.000

Tổng giá trị thị trường Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 162, tờ bản đồ số 11, khu vực Thới Bình, phường Thới An Đông, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ theo yêu cầu thẩm định giá của Ông Lê Văn Thêm tại thời điểm tháng 02/2021 là: **591.551.000 đồng (Năm trăm chín mươi một triệu năm trăm năm mươi một ngàn đồng).**

8. Thời gian có hiệu lực của kết quả thẩm định giá:

Chứng thư thẩm định giá có hiệu lực 06 tháng kể từ ngày phát hành.

9. Những điều khoản loại trừ và hạn chế:

- Kết quả thẩm định giá trên chỉ được dùng cho **một mục đích duy nhất nêu trên.**
- Mức giá trên được xác định trong điều kiện thương mại bình thường.

- Số liệu về diện tích đất và tài sản gắn liền với đất, Công ty TNHH Đầu tư Dịch vụ Thẩm định giá Đông Á căn cứ vào Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AG 218416 ngày 01/09/2006 do UBND quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ cấp; Biên bản về việc kê biên, xử lý tài sản ngày 15/01/2021 tại thửa đất số 162, tờ bản đồ số 11, khu vực Thới Bình, phường Thới An Đông, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ do Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ lập và cung cấp; bản trích đo địa chính duyệt ngày 27/01/2021 do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường – Sở Tài nguyên Môi trường thành phố Cần Thơ đo vẽ và xác nhận.
- Mức giá trên xác nhận khi và chỉ khi chủ sở hữu thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với tài sản thẩm định giá theo quy định của pháp luật hiện hành.
- Khách hàng yêu cầu thẩm định giá và người hướng dẫn Thẩm định viên thực hiện thẩm định hiện trạng tài sản phải chịu hoàn toàn 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 Công ty TNHH Đầu tư Dịch vụ Thẩm định giá Đông Á tại thời điểm và địa điểm thẩm định giá.
- Công ty TNHH Đầu tư Dịch vụ Thẩm định giá Đông Á không có trách nhiệm kiểm tra thông tin của những bản sao các giấy tờ liên quan đến tính chất pháp lý của tài sản yêu cầu thẩm định giá so với bản gốc.
- Công ty TNHH Đầu tư Dịch vụ Thẩm định giá Đông Á không chịu trách nhiệm về việc:
 - + Khách hàng yêu cầu thẩm định giá sử dụng kết quả thẩm định giá không đúng mục đích thẩm định giá.
 - + Khách hàng yêu cầu thẩm định giá sử dụng kết quả thẩm định giá khi thời gian có hiệu lực của kết quả thẩm định giá đã hết.
- Kết quả thẩm định giá trên chỉ xác nhận giá trị thị trường cho Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số 162, tờ bản đồ số 11, khu vực Thới Bình, phường Thới An Đông, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ có đặc điểm pháp lý, đặc điểm kinh tế – kỹ thuật, số lượng, chất lượng còn lại như đã mô tả chi tiết ở trên theo yêu cầu thẩm định giá của Ông Lê Văn Thêm tại thời điểm và địa điểm thẩm định giá.

10. Sơ đồ vị trí tài sản thẩm định giá:



- Báo cáo kết quả thẩm định giá được phát hành 05 bản chính kèm theo Chứng thư thẩm định giá số 013 BDS/2021/CT.ĐA ngày 18/02/2021 tại Công ty TNHH Đầu tư Dịch vụ Thẩm định giá Đông Á.

TỔ THẨM ĐỊNH GIÁ

THẨM ĐỊNH VIÊN

TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Thị Kiều Oanh

Nguyễn Thị Kim Anh
THẺ TĐV SỐ XIII 18.1902

Hoàng Trọng Hùng
Thẻ TĐV số IV 06182

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

BẢN TRÍCH ĐO ĐỊA CHÍNH

1. Diện tích : 1716.0m² 6. Hiện trạng : Đất trồng cây lâu năm
2. Tờ bản đồ : 11 (GCN) 7. Theo yêu cầu của : Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thủy
3. Thửa : 162 (GCN) 8. Địa chỉ : Phường Bình Thủy, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ
4. Phường (xã) : Thới An Đông 9. Mục đích : Kê biên tài sản
5. Quận (huyện) : Bình Thủy - TP. Cần Thơ 10. Tỷ lệ : 1:600.



GHI CHÚ:

- Thửa 162, diện tích: 1716.0m² loại đất CLN, ông Nguyễn Hữu Nghĩa đứng lên Giấy CNQSD đất, ông Nguyễn Văn Hưởng đang sử dụng.

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ

B

SỐ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG THÀNH PHỐ CẦN THƠ
SỐ : 12/TTKTNNMT 03 TRUNG TÂM KỸ THUẬT TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

Ngày 11 tháng 01 năm 2021
Người đo

Lê Quốc Bắc

Ngày 11 tháng 01 năm 2021
Người vẽ

Lê Thị Ngọc Trâm

Ngày 22 tháng 01 năm 2021
Người kiểm tra

Đinh Viết Quang

Ngày 22 tháng 01 năm 2021



Đang Văn Tiến

Tram 02/2021/A Bac the thoi dang chua

NGÀNH NGHỀ HOẠT ĐỘNG

* Dịch vụ thẩm định giá

- Thẩm định giá bất động sản: Quyền sử dụng đất, cao ốc, nhà cửa, vật kiến trúc, dự toán công trình, quyết toán công trình.
- Thẩm định giá động sản: Máy móc thiết bị, dây chuyền sản xuất, hàng hóa, vật tư,...
- Thẩm định giá trị doanh nghiệp, cổ phiếu, trái phiếu.
- Thẩm định giá trị vô hình: Thương hiệu, quyền sở hữu trí tuệ, chuyển giao công nghệ,...
- Thẩm định giá trị quyền khai thác, quyền hoạt động, quyền thuê tài sản.

* Dịch vụ tư vấn

- Lập dự án đầu tư, thẩm tra dự án đầu tư, tư vấn đấu thầu, cổ phần hóa, chuyển đổi doanh nghiệp.

* Dịch vụ tư vấn kỹ thuật và hoạt động kiến trúc

- Lập dự án đầu tư xây dựng công trình, quản lý dự án, kiểm định chất lượng công trình xây dựng.
- Lập dự toán công trình xây dựng, thẩm tra dự toán công trình xây dựng.

MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ

- Thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước.
- Mua bán tài sản có nguồn gốc Nhà nước.
- Cổ phần hóa, mua bán doanh nghiệp, chuyển đổi hình thức hoạt động của doanh nghiệp, liên doanh, thành lập, hoặc giải thể doanh nghiệp.
- Mua bán, chuyển nhượng, thế chấp, vay vốn ngân hàng, góp vốn, phát mãi tài sản, thanh lý tài sản.
- Hạch toán kế toán, bảo hiểm.
- Làm cơ sở để Tòa án xét xử các vụ án tranh chấp tài sản.
- Chứng minh tài sản để hợp tác lao động, du học.
- Làm cơ sở để phê duyệt dự toán, quyết toán công trình, kết quả đấu thầu.



TRỤ SỞ CHÍNH

Số 1123 đường Phạm Văn Bạch - phường 12 - quận Gò Vấp - TP. Hồ Chí Minh

Điện thoại: 028.6289.2159 - Fax: 028.5427.2301

Email: thamdinhdonga@gmail.com - Website: www.tdgdonga.vn - www.thamdinghiadonga.vn

MẠNG LƯỚI CHI NHÁNH VÀ VĂN PHÒNG ĐẠI DIỆN

Chi nhánh Hà Nội

Số 22 ngõ 3, đường Cầu Bươu, xã Tả Thanh Oai,
huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội
ĐT: 024.3990.5807 - 091.231.0019
Fax: 024.3661.7109

Văn phòng đại diện tỉnh Lai Châu

Đường Huỳnh Thúc Kháng, phường Đoàn Kết,
thị xã Lai Châu, tỉnh Lai Châu.
ĐT: 0213.6254.189 - 091.231.0019

Văn phòng đại diện tại tỉnh Nghệ An

Số 46, đường Phạm Ngũ Lão, phường Cửa Nam,
thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An.
ĐT: 0947.117.177 - 0944.394.336

Văn phòng đại diện tại tỉnh Hà Tĩnh

Số 10, đường Quang Trung, khối phố Tâm Quý 2
phường Thạch Quý, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh.
ĐT: 0835.300.400 - 0982.741.096

Chi nhánh Đà Nẵng

Số 162 đường Ông Ích Đường, phường Hòa Thọ Đông,
quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng.
ĐT: 0988.787.080

Văn phòng đại diện tại tỉnh Gia Lai

Số 192 đường Nguyễn Viết Xuân, phường Hội Phú,
thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai.
ĐT: 0269.3501.899 - 097.571.7979
Fax: 0269.3501.599

Chi nhánh Bình Dương

Số 220/54/10 đường Huỳnh Văn Lũy, phường Phú Lợi,
thị xã Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.
ĐT: 0274.3836.653 - 091.828.5656
Fax: 0274.3836.653

Chi nhánh Cần Thơ

Số 161, đường Phạm Ngũ Lão, phường Thới Bình,
quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ
ĐT: 0292.3828.674 - 0913.946.171

Văn phòng đại diện tại tỉnh Cà Mau

Số 159/2 đường Phan Ngọc Hiển, khóm 6, phường 5,
thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.
ĐT: 091.802.9974
Fax: 0780.3550.998