

BÀI TẬP LỚN ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN

Nhận yêu cầu định giá:

Ngày 30/11/2013, Công ty CP Đầu Tư và Thẩm định giá Việt Nam nhận được yêu cầu và kí kết hợp đồng của khách hàng là Công Ty Cổ Phần Dịch vụ Viễn Thông và In Bưu Điện về việc thẩm định Giá trị quyền sử dụng đất và công trình trên đất Tại số 209 Khuất Duy Tiến , thành phố Hà Nội với mục đích làm cơ sở tham khảo để bán tài sản.

Giám đốc TDG Việt nam kí Quyết Định số 202, ngày 2/12/2012 của Giám đốc TDG Việt Nam về việc thành lập Tổ định giá và căn cứ thẩm định viên.

Lập phương án định giá bất động sản

Xác định tổng quát về bất động sản cần định giá và loại hình giá trị làm cơ sở định giá.

- Các đặc điểm cơ bản về pháp lý, về kinh tế kỹ thuật của bất động sản cần định giá:

* Đặc điểm pháp lý:

STT	TÊN VĂN BẢN	SỐ, NGÀY BAN HÀNH	NỘI DUNG VĂN BẢN	CƠ QUAN, ĐƠN VỊ CẤP
01	Giấy chứng	Số	Cấp cho ông Trương văn	UBND

	nhận	1171/2008/QĐ-UB/405/2008 Ngày 03/06/2008	Tiến và bà Lê Thị Hồng được quyền sử dụng thửa đất số 70, tờ bản đồ số 33, 209 Khuất Duy Tiến, Quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội với diện tích 105 m ²	Quận Nam Từ Liêm
02	Hợp đồng chuyển nhượng	Ngày công chứng 29/12/2009	Bên A đồng ý chuyển nhượng dứt khoát quyền sở hữu và/ hoặc sử dụng toàn bộ diện tích đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 70, tờ bản đồ số 33 tại số 209 đường Khuất Duy Tiến quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội cho bên B	Phòng công chứng số 2 TP. Hà Nội

* Đặc điểm kinh tế kỹ thuật:

+ Diện tích khuôn viên: 205 m²

+ Diện tích đất : 205m²

+ Loại đất: đất ở

+ Hình dáng: Vát hậu

+ Vị trí: Mặt tiền đường chân đê rộng: 5m.

Cách đường chính 5m.

Loại đường: đường dải nhựa.

+Môi trường: ồn ào, Nhiều xe cộ qua lại đặc biệt là những giờ tan học của sinh viên về thì thường sẽ tắc đường.

Lợi thế: gần siêu thị BigC, siêu thị, trường mầm non tư thục Hoa Mai, gần trường ĐH Phòng cháy chữa cháy.

Thích hợp cho kinh doanh buôn bán, vì ở đây gần trường ĐH mà cũng là trung tâm thành phố nơi có nhiều người qua lại.

+ Cấu trúc nhà : nhà mái bằng bê tông.

+ Diện tích xây dựng: 95 (m²)

Diện tích sử dụng: 95 (m²)

Triển khai định giá BĐS mục tiêu:

A, Tính theo đơn giá nhà nước ban hành

***Tính giá trị đất**

Áp dụng theo thông tư số 05/BXD/ĐT ngày 09/2/1993 của Bộ Xây Dựng về việc hướng dẫn phương pháp xác định diện tích sử dụng và phân cấp nhà ở và khung giá đất trên địa bàn thành phố Hà Nội.

+ Diện tích đất được sử dụng riêng: 205 m²

+ Giá trị đất vị trí trên đoạn đường Khuất Duy Tiến, Quận Thanh Xuân là: 124.000.000 VNĐ/m²

Vậy giá trị đất là: $205 \times 124.000.000 = 25.420.000.000\text{VNĐ}$

***Tính giá trị công trình trên đất:**

Áp dụng theo quyết định số 04/2008/QĐ-UBND ngày 22/10/2008 của Thành phố Hà Nội về việc ban hành giá xây mới nhà ở, nhà tạm, vật kiến trúc trên địa bàn thành phố Hà Nội.

+ Diện tích xây dựng: 95 (m²)

+ Theo Quyết định số 420/QĐ-SXD ngày 17/1/2013 của UBND Thành Phố Hà Nội Sở Xây Dựng Hà Nội : Quyết định về việc công bố giá xây dựng mới nhà ở, công trình, vật kiến trúc làm căn cứ bồi thường, hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố hà nội.

Đơn giá đầu tư xây dựng nhà mái bằng bê tông, kết cấu móng xây gạch lỗ bình thường, nền sàn đổ chát xi măng cát vàng trên lát gạch Ceramic, tường xây 20cm bằng gạch là: 2.078.000 VNĐ/m²

- Gác xép bê tông : 918.000 VNĐ/m²
- Bể nước 2.001.000 VNĐ/m³
- Bể phốt 2.471.000 VNĐ/m³

Giá trị công trình trên đất:

- $2.078.000 \times 95 = 197.410.000$ VNĐ (một trăm chín bảy triệu bốn trăm mười nghìn đồng chẵn)
- Gác xép : $10 \times 918.000 = 9.180.000$ VNĐ (chín triệu một trăm tám mươi nghìn chẵn)
- Bể nước : $5 \times 2.001.000 = 10.005.000$ VNĐ (mười triệu không trăm không năm nghìn chẵn)
- Bể Phốt : $2 \times 2.471.000 = 4.942.000$ VNĐ (bốn triệu chín trăm bốn hai nghìn chẵn)

Vậy Giá trị của BĐS:

Giá trị BĐS = **Giá trị**đất + **Giá trị**công trình

$$= 25.420.000.000 + 197.410.000 + 9.180.000 + 10.005.000 + 4.942.000$$

$$= 25.641.537.000 \text{ (hai lăm tỷ sáu trăm bốn một triệu năm trăm ba bảy nghìn)}$$

B, Tính theo giá thị trường

Thẩm định giá trị BĐS theo phương pháp so sánh kết hợp với phương pháp chi phí

Thẩm định BĐS theo phương pháp so sánh trực tiếp và phương pháp chi phí. Cơ sở thẩm định giá theo giá thị trường: Giá thị trường của 1 tài sản là mức giá ước tính sẽ được mua bán trên thị trường vào thời điểm thẩm định giá giữa một bên là người mua sẵn sàng mua và một bên là người bán sẵn sàng bán, trong giao dịch khách quan và độc lập, trong điều kiện thương mại bình thường.

Căn cứ vào các tiêu chí trên, chuyên viên thẩm định giá đã tiến hành thu thập, phân tích các BĐS tương đồng với BĐS cần định giá tại thời điểm 20/4/2016 tại Thành Phố Hà Nội, cụ thể quận Nam Từ Liêm :

+ Về vị trí: đều nằm trên đường Khuất Duy Tiến, Quận Nam Từ Liêm, Thành Phố Hà Nội

+ Về cơ sở hạ tầng kinh tế xã hội: Do nằm trong cùng khu vực nên tương tự với BĐS mục tiêu. Hệ thống cấp điện là hệ thống cấp điện của thành phố, điện ổn định, khu vực sử dụng nguồn nước sạch, vị trí thuận lợi như gần trường ĐH phòng cháy chữa cháy, chợ, siêu thị BigC ,khu phố chính tập trung đông dân cư qua lại, Tập nập

Thông tin thu thập được về các BĐS so sánh cụ thể như sau:

Thông tin	BĐS cần Định giá	BĐS so sánh 1	BĐS so sánh 2	BĐS so sánh 3
Vị trí	209 Khuất Duy Tiến, TP Hà Nội. Mặt tiền đường rộng 5m	258 Khuất Duy Tiến, Quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội. Mặt tiền rộng 5m. Cách BĐS cần định giá 50m	Bên số chẵn, Đường Khuất Duy Tiến, TP Hà Nội. Mặt tiền rộng 5m. Cách BĐS cần định giá 250m	Bên số chẵn, Đường Khuất Duy Tiến, Hà Nội. Mặt tiền rộng 5m. Cách BĐS cần định giá 380m
Pháp lý	Sổ đỏ đã qua chuyển nhượng	Sổ đỏ chính chủ	Sổ đỏ chính chủ	Sổ đỏ chính chủ
Hướng	Bắc	Tây	Đông Bắc	Đông Nam
Hình Dáng	Vát hậu	Vuông vức	Vuông vức	Vuông vức
DTKV	205 m ²	70 m ²	72 m ²	180 m ²
Số tầng	1	5	3 + 1 tầng hầm	1

Tổng DT sàn SD	95m ²	350 m ²	216 m ²	180 m ²
Giá bán		9.85 tỉ	11.55 tỉ	22.52 tỉ

Hệ số điều chỉnh giữa giá BĐS so sánh và BĐS định giá :

Các yếu tố so sánh	BDS so sánh 1	BDS so sánh 2	BDS so sánh 3
Pháp lý	$(100-101)/101 = -0,99\%$	-0,99 %	-0,99 %
Hướng	-	$(100-105)/105 = -4,76\%$	$(100-110)/110 = -9,09\%$
Vị trí	$(100-99)/99 = 1,01\%$	$(100-97)/97 = 3,09\%$	$(100-97)/97 = 3,09\%$
Khu vực	$(100-118)/118 = -15,25\%$	$(100-118)/118 = -15,25\%$	$(100-118)/118 = -15,25\%$
Giá/m ² đất	140.714.285 VNĐ	160.416.667 VNĐ	125.111.111 VNĐ
Giá/m ² sau khi điều chỉnh	$140.714.285 \times (100\% - 0,99\% + 1,01\% - 15,25\%) = 119.283.499,4 VNĐ$	$160.416.667 \times (100\% - 0,99\% - 4,76\% + 3,09\% - 15,25\%) = 131.686.041,9 VNĐ$	$125.111.111 \times (100\% - 0,99\% + 3,09\% - 15,25\%) = 108.658.999,9 VNĐ$

Vậy Giá trị trung bình tại khu vực BĐS mục tiêu là:

$$G_d = (119.283.499,4 + 131.686.041,9 + 108.658.999,9) / 3 = 119.876.180,4 VNĐ$$

Vậy giá trị thửa đất của BĐS mục tiêu :

$$= 119.876.180,4 \times 205 = 24.574.616.980 VNĐ$$

*Bảng tính toán chi tiết giá trị công trình:

DTXD: 95 m²

Số tầng: 1

Tuổi kinh tế: 50 năm

Tuổi hiệu quả: 12 năm

Tỷ lệ giá trị còn lại tạm tính = $(38/50) \times 100 = 76\%$

Chi phí thay thế công trình: $2.078.000 \times 95 = 197.410.000\text{VNĐ}$

Tính toán chi phí sử dụng đơn vị cấu thành, các bộ phận cấu thành: móng, khung cột, nền, trần, sàn,... Chuyên viên đã tiến hành thẩm định giá, khảo sát thị trường:

- Móng xây gạch lỗ bình thường, có hiện tượng lún
- Tường xây 20cm bằng gạch lỗ, bị nứt và thấm
- Nền nhà: đổ chặt xi măng cát vàng trên lát gạch Ceramic, còn tốt
- Trần bê tông còn tốt
- Cửa gỗ: bị nứt

Từ đó xây dựng được bảng tỷ lệ giá trị của các kết cấu chính so với ngôi nhà:

STT	KC CHÍNH	TLCL còn lại	Tỷ lệ đóng góp vào giá trị công trình	TLCL còn lại của KC chính đóng góp vào giá trị công trình	Tỷ lệ còn lại giá trị của công trình
1	Móng	92%	15%	13.8	89.56818182
2	Cột, dầm	91%	10%	9.1	
3	Tường	81%	5%	4.05	
4	Nền, Sàn	87%	2%	1.74	
5	Trần	90%	1%	0.45	
6	Hệ thống điện	80%	2%	1.6	
7	Hệ thống nước	78%	3%	2.34	
8	Hệ thống điều hòa	85%	5%	4.25	
9	Hệ thống cầu thang	83%	2%	1.66	
10	Cửa ra vào, cửa sổ	84%	1%	0.42	
TỔNG			45%	39.41	

Vậy tỷ lệ giá trị còn lại của công trình là : $(76\% + 89,56\%)/2 = 82,78\%$

Vậy chi phí để tái tạo công trình tại thời điểm hiện tại có kể đến hao mòn và lỗi thời là : $2.078.000 \times 95 \times 82,78\% = 163.415.998 \text{ VNĐ}$

Vậy giá trị BĐS mục tiêu tính theo phương pháp so sánh kết hợp chi phí:

$$G_{\text{BDS}} = 24.574.616.980 + 163.415.998 = 24.738.032.980 \text{ VNĐ}$$

**Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Hà Nội, ngày 25 tháng 4 năm 2016

BÁO CÁO KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ

I – Thông tin chung về tài sản thẩm định giá:

1. Về tài sản:

- Tên tài sản: Nhà mái bằng bê tông.
- Địa chỉ: Số 209 Khuất Duy Tiến, Quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội
- Loại tài sản: Đất ở và nhà tại đô thị.
- Vị trí, địa điểm tài sản: Số 209 đường Khuất Duy Tiến, Quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội

2. Về khách hàng:

- Khách hàng: Ông Trịnh Văn Hùng

3. Địa chỉ: Văn Trì 4 – Minh Khai – Bắc Từ Liêm – Hà Nội

4. Đơn vị thẩm định giá:

- Tên Công ty : Công ty Thẩm định giá Hùng Vương.
- Địa chỉ : số 99 Kiều Mai – Bắc Từ Liêm – TP Hà Nội.
- Điện thoại: 04.12345672
- Fax: 04.6528212
- Họ và tên Định giá viên: **Nhóm 1**
- Họ và tên Định giá viên lập báo cáo thẩm định giá : Nhóm 1

5. Ngày hiệu lực của thẩm định giá:

- Ngày cấp chứng thư: **8/3/2016**
- Ngày ký hợp đồng: **1/4/2016**
- Ngày hoàn thành đi hiện trường: **10/4/2016**
- Ngày khách hàng cung cấp đầy đủ hồ sơ: **15/4/2016**

6. Mục đích thẩm định giá:

Ông Trịnh Văn Hùng muốn thẩm định giá BĐS ở 209 Khuất Duy Tiên- Nam Từ Liêm- TP Hà Nội nhằm mục đích mở một cửa hàng ăn tại địa điểm trên do nơi đây rất thích hợp để kinh doanh buôn bán. BĐS nằm ngay trên mặt đường lại gần trường ĐH Phòng cháy chữa cháy nhiều sinh viên tập trung sinh sống. Cũng là trung tâm Hà nội nên khách hàng sẽ đông.

II - Những căn cứ pháp lý để thẩm định giá:

Những văn bản QPPL, tiêu chuẩn có liên quan do cơ quan nhà nước có thẩm quyền TW hoặc địa phương ban hành.

STT	Tên văn bản	Số	Ngày ban hành
1	Luật Công chứng	82/2006/QH11	12/12/2006
2	Luật Cư trú	81/2006/QH11	12/12/2006
3	Luật Kinh doanh bất động sản	63/2006/QH11	12/07/2006
4	Luật Nhà ở	56/2005/QH11	09/12/2005
5	Bộ luật Dân sự	33/2005/QH11	27/06/2005

6	Luật Đất đai	13/2003/QH11	10/12/2003
7	Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2004 về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất.	123/2007/NĐ-CP	27/07/2007
8	Thông tư hướng dẫn thực hiện một số điều của NĐ số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 quy định bổ sung về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước	06/2007/TT-BTNMT	15/06/2007
9	Chỉ thị về việc triển khai thi hành Luật Kinh doanh bất động sản	11/2007/CT-TTg	08/05/2007
10	Nghị định quy định chi tiết thi hành các quy định của Bộ luật Dân sự về quan hệ dân sự có yếu tố nước ngoài.	138/2006/NĐ-CP	15/11/2006
11	Thông tư hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 06 tháng 9	05/2006/TT-BXD	01/11/2006

	năm 2006 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở.		
12	Chỉ thị về việc triển khai thi hành Luật Nhà ở.	34/2006/CT-TTg	26/09/2006
13	Nghị quyết của Chính phủ về một số giải pháp nhằm đẩy nhanh tiến độ bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước cho người đang thuê theo quy định tại Nghị định số 61/CP ngày 05/07/1994 của Chính phủ.	23/2006/NQ-CP	07/09/2006
14	Nghị định quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở.	90/2006/NĐ-CP	06/09/2006
15	Nghị quyết về giao dịch dân sự về nhà ở được xác lập trước ngày 01 tháng 7 năm 1991 có người Việt Nam định cư ở nước ngoài tham gia.	1037/2006/NQ-UBTVQH11	27/07/2006
16	Quyết định ban hành quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.	08/2006/QĐ-BTNMT	21/07/2006
17	Thông tư hướng dẫn điều kiện và thủ tục cấp phép hoạt động đăng ký	36/2006/TT-BTC	28/04/2006

	hoạt động tư vấn về giá đất.		
18	Thông tư hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 về thi hành Luật Đất đai.	01/2005/TT-BTNMT	13/04/2005
19	Nghị định về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất.	188/2004/NĐ-CP	16/11/2004
20	Nghị định về thi hành Luật Đất đai.	181/2004/NĐ-CP	29/10/2004
21	Nghị định về mua bán và kinh doanh nhà ở.	61-CP	05/07/1994

III - Mô tả đặc điểm về kinh tế kỹ thuật của tài sản thẩm định giá:

1. Đặc điểm tài sản thẩm định giá:

Vị trí:

Môi trường: ồn ào nơi có nhiều xe cộ đi lại và sinh viên qua lại

Lợi thế: gần Chợ, khu thương mại, siêu thị, trường mầm non tư thực.

Thuận lợi làm nhà ở, kinh doanh, mở văn phòng ... có cơ sở hạ tầng hoàn chỉnh.

2. Mô tả:

+ Diện tích khuôn viên: 205m²

+ Diện tích đất : 205 m²

+ Loại đất: đất ở

+ Hình dáng: Vát hậu

+ Vị trí: Mặt tiền đường chân đê rộng: 5m

Hẻm thông, nằm chân đê cách đường chính 5m

Loại đường: Đường dải nhựa

+ Cấu trúc nhà : nhà mái bằng bê tông

+ Diện tích xây dựng: 95 (m²) Diện tích sử dụng: 95(m²)

IV - Mô tả đặc điểm tài sản về mặt pháp lý:

STT	TÊN VĂN BẢN	SỐ, NGÀY BAN HÀNH	NỘI DUNG VĂN BẢN	CƠ QUAN, ĐƠN VỊ CẤP
01	Giấy chứng nhận	Số 1171/2008/QĐ-UB/405/2008 Ngày 03/06/2008	Cấp cho ông Trương Văn Tiến và bà Lê Thị Hồng được quyền sử dụng thửa đất số 70, tờ bản đồ số 33, 209 Khuất Duy Tiến, Quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội với diện tích 105 m ²	UBND Quận Nam Từ Liêm
02	Hợp đồng chuyển nhượng	Ngày công chứng 29/12/2009	Bên A đồng ý chuyển nhượng dứt khoát quyền sở hữu và/ hoặc sử dụng toàn bộ diện tích đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất	Phòng công chứng số 2 TP. Hà Nội

			số 70, tờ bản đồ số 33 tại số 209 đường Khuất Duy Tiến quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội cho bên B	
--	--	--	---	--

V - Những giả thiết và hạn chế trong định giá:

- Người định giá không có trách nhiệm phải đi thẩm tra lại việc cung cấp thông tin của khách hàng.
- Những thông tin được cung cấp từ những nghiên cứu khác là đáng tin cậy.
- Tỷ lệ phân phối giữa đất và công trình trong tổng giá trị BĐS chỉ được áp dụng cho BĐS này, không sử dụng cho bất động sản khác.
- Khách hàng chỉ được sử dụng báo cáo này vào mục đích đã yêu cầu.
- Tất cả hoặc bất kỳ phần nào của báo cáo cũng không được sử dụng rộng rãi, và không dùng để quảng cáo.

VI - Kết quả khảo sát thực địa:

- Mục đích khảo sát: kiểm tra tính chính xác hợp lý giữa hồ sơ pháp lý, các thông tin và khách hàng cung cấp cùng với hiện trạng thực tế của bất động sản, tìm ra những điểm bất hợp lý.
- Thời gian khảo sát: ngày 20/4/2016
 - o Người khảo sát: Nhóm 1
 - o Kết quả thu được từ khảo sát: các thông số kỹ thuật trên hồ sơ pháp lý cũng như thông tin khách hàng cung cấp đều chính xác.

VII – Những lập luận để ra kết quả cuối cùng:

– Phân tích về vị trí: Vị trí của bất động sản cần định giá nằm trên vị trí mặt tiền thuận tiện cho việc kinh doanh mua bán. Hệ thống đường giao thông và thông tin liên lạc ổn định đúng theo thông tin của khách hàng. Môi trường xung quanh đông đúc, gần Chợ, trường học, siêu thị và trung tâm thương mại.

VIII – Nguyên tắc và phương pháp thẩm định giá:

Phương pháp so sánh trực tiếp kết hợp chi phí.

IX - Xử lý những vấn đề phức tạp, không rõ ràng trong quá trình thẩm định giá:

- Phương pháp so sánh được thực hiện dựa trên các số liệu khảo sát thị trường tại thời điểm thẩm định giá, trên cơ sở các giao dịch thực tế trong điều kiện thương mại bình thường. Trong trường hợp thị trường bất động sản có biến động lớn về giá thì cần phải có điều chỉnh, cập nhật phù hợp theo qui định hiện hành.

- Quá trình định giá còn nhiều khả năng thiếu chính xác do quá trình sử dụng của khách hàng trong thời gian tới có thể gây ra nhiều thay đổi về mặt hình thức và cấu trúc vật chất của tài sản được định giá.

X - Phụ lục đính kèm báo cáo:

- Bản sao đã công chứng: Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở của chủ bất động sản cần định giá.
- Bản vẽ thiết kế của bất động sản và các khu vực lân cận, bao quanh bất động sản cần định giá.

Hà Nội, ngày 25 tháng 4 năm 2016

Định giá viên

Nhóm 1

Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

CHỨNG THƯ ĐỊNH GIÁ

Hà Nội, ngày 8 tháng 3 năm 2016

Kính gửi : Ông Trương Văn Tiến

1. Tài sản thẩm định giá: giá trị quyền sử dụng đất và nhà của ông Trương Văn Tiến tại số 209 Khuất Duy Tiến – Nam Từ Liêm – TP Hà Nội.
2. Mục đích thẩm định giá: làm cơ sở để bán tài sản.
3. Thời điểm thẩm định giá: tháng 4 năm 2016.
4. Căn cứ pháp lý thẩm định giá bất động sản: phụ lục đính kèm.
5. Cơ sở thẩm định giá: giá trị thị trường.
6. Thực trạng của bất động sản: phụ lục đính kèm
7. Phương pháp thẩm định: Phương pháp so sánh trực tiếp kết hợp chi phí.
8. Kết quả thẩm định giá:

Trên cơ sở hồ sơ, tài liệu được cung cấp, qua khảo sát thực tế hiện trường của BĐS, tham khảo đơn giá xây dựng, đơn giá bán căn hộ trên thị trường, sử dụng các phương pháp thẩm định giá trong tính toán, kết quả thẩm định giá như sau:

Tổng giá trị thị trường quyền sử dụng đất và nhà của ông Trương Văn Tiến (chi tiết theo phụ lục đính kèm) là: **24.738.032.980 VNĐ**.

9. Điều kiện ràng buộc:

9.1/Mức giá trên là giá thị trường quyền sử dụng đất và nhà của ông Trương Văn Tiến tại thời điểm định giá phù hợp với đặc điểm pháp lý – kinh tế - kỹ thuật của bất động sản (phụ lục đính kèm).

9.2/Phương pháp so sánh chủ yếu dựa vào các dữ liệu điều tra trên thị trường tại thời điểm thẩm định, vì vậy các dữ liệu có tính lịch sử dễ trở nên lạc hậu khi thị trường biến động.

9.3/Báo cáo định giá là thành quả của định giá viên.

9.4/Kết quả thẩm định giá trên được sử dụng làm cơ sở tham khảo làm căn cứ để mua nhà ở, không sử dụng kết quả thẩm định giá vào mục đích khác.

Thẩm định viên

Nhóm 1