

CÔNG TY CỔ PHẦN
BIG INVEST GROUP
Số: 31.08/2022/BIG-CBTT

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

Hà Nội, ngày 31 tháng 08 năm 2022

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA ỦY BAN CHỨNG
KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI**

Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Công ty: **CỔ PHẦN BIG INVEST GROUP**

Mã chứng khoán: BIG

Trụ sở chính: Số 78 phố Trung Kính, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội.

Điện thoại: 0911 888 842 Fax: 0911 888 842

Người công bố thông tin: Bà Trần Thị Mưa Thao – Chức vụ: Tổng giám đốc

Điện thoại: 0971610596

Loại công bố thông tin: 24 giờ 72 giờ Bất thường

Theo yêu cầu Định kỳ

Nội dung công bố thông tin: Công bố về họp Đại hội đồng cổ đông bất thường lần 1 năm 2022 của Công ty cổ phần Big Invest Group.

Thông tin về chương trình họp và các tài liệu họp Đại hội cổ đông bất thường lần 1 năm 2022 của Công ty đã được công bố thông tin trên trang thông tin điện tử của Công ty tại đường dẫn: <https://biginvestgroup.vn>, mục Quan hệ cổ đông/Tin doanh nghiệp từ ngày 31/08/2022. Tài liệu họp sẽ được cập nhật sửa đổi, bổ sung (nếu có) cho đến ngày khai mạc Đại hội.

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu VP

NGƯỜI CÔNG BỐ THÔNG TIN



TỔNG GIÁM ĐỐC

Trần Thị Mưa Thao

Hà Nội, ngày 31 tháng 08 năm 2022

TỜ TRÌNH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

V/v: Sửa đổi, bổ sung Quy chế nội bộ về quản trị công ty

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019;
- Nghị định 155/2020/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều của Luật Chứng khoán
- Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty Cổ phần Big Invest Group;

Nhằm tuân thủ theo các quy định tại Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và các văn bản hướng dẫn thi hành, Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Big Invest Group thông qua sửa đổi, bổ sung Quy chế nội bộ về quản trị công ty, cụ thể như sau:

Bổ sung Điều 11a. Trình tự, thủ tục họp Đại hội đồng cổ đông thông qua Nghị quyết bằng hình thức trực tuyến, bỏ phiếu điện tử hoặc hình thức trực tiếp kết hợp với trực tuyến. Cụ thể:

“Điều 11a. Trình tự, thủ tục họp Đại hội đồng cổ đông thông qua Nghị quyết bằng hình thức trực tuyến, bỏ phiếu điện tử hoặc hình thức trực tiếp kết hợp với trực tuyến.

1. Thẩm quyền triệu tập Đại hội đồng cổ đông

Việc triệu tập Đại hội đồng cổ đông theo hình thức hội nghị trực tuyến hoặc hình thức hội nghị trực tiếp kết hợp với trực tuyến được thực hiện như quy định tại Điều 18 Điều lệ Công ty.

2. Lập danh sách và thông báo mời họp

a. Cách thức thông báo việc chốt danh sách cổ đông có quyền dự họp ĐHĐCĐ và lập danh sách cổ đông có quyền dự họp trong trường hợp cuộc họp được tổ chức bằng hình thức hội nghị trực tuyến, bỏ phiếu điện tử hoặc hình thức trực tiếp kết hợp với trực tuyến được thực hiện theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 18 Điều lệ Công ty.

b. Việc thông báo triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông bằng hình thức hội nghị trực tuyến, bỏ phiếu điện tử hoặc hình thức trực tiếp kết hợp với trực tuyến được thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 18 Điều lệ Công ty. Thông báo mời họp phải quy định rõ cách thức đăng ký và tham



dự họp trực tuyến, cách thức bỏ phiếu điện tử và phải nêu rõ đường dẫn đến toàn bộ tài liệu họp để các cổ đông có thể tiếp cận.

c. Thông báo mời họp có thể bao gồm tên đăng nhập, mật khẩu để cổ đông đăng nhập vào hệ thống, tham dự và biểu quyết đối với các vấn đề cần thông qua tại Đại hội. Mỗi cổ đông của công ty chỉ nhận được duy nhất một tên đăng nhập, mật khẩu để truy cập và tham dự Đại hội đồng cổ đông trực tuyến và bỏ phiếu điện tử. Khi nhận được thư mời họp có thông tin liên quan đến việc đăng nhập vào hệ thống và các yếu tố định danh khác, cổ đông phải chịu trách nhiệm bảo mật thông tin của mình để đảm bảo chỉ có cổ đông mới có quyền tham dự và bỏ phiếu trên hệ thống. Công ty sẽ hỗ trợ tối đa trong việc đảm bảo cho cổ đông được tham dự và biểu quyết tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông nhưng không chịu trách nhiệm đối với những vấn đề phát sinh do cổ đông làm mất thông tin đăng nhập.

d. Khi Đại biểu có yêu cầu cung cấp lại thông tin đăng nhập, Ban tổ chức đại hội có thể thông báo qua các hình thức: trực tiếp hoặc gửi email hoặc thông báo qua điện thoại. Cổ đông có nghĩa vụ cung cấp lại thông tin cá nhân để định danh. Công ty có thể yêu cầu cổ đông cung cấp lại thông tin cá nhân, tối thiểu bao gồm: Số CMND/CCCD/Hộ chiếu, số điện thoại di động, hòm thư điện tử (địa chỉ email), địa chỉ thường trú hoặc tạm trú (địa chỉ liên lạc). Công ty có thể gửi thông tin đăng nhập và mật khẩu để cổ đông tham dự và biểu quyết cho cổ đông thông qua hòm thư điện tử hoặc hình thức khác theo thông tin đăng ký của cổ đông.

3. Cách thức đăng ký tham dự Đại hội đồng cổ đông trực tuyến

a. Cổ đông hoặc người đại diện theo ủy quyền của cổ đông tham dự họp thông qua hình thức hội nghị trực tuyến, bỏ phiếu điện tử truy cập vào hệ thống Đại hội đồng cổ đông trực tuyến để thực hiện đăng ký dự họp. Công ty cung cấp một (01) và chỉ một (01) tên đăng nhập và mật khẩu truy cập tương ứng cho đại biểu để tham dự Đại hội. Đại biểu sau khi nhận được thư mời họp có thông tin liên quan đến việc đăng nhập vào hệ thống phải chịu trách nhiệm bảo mật thông tin của mình để đảm bảo chỉ có đại biểu mới được quyền tham dự và bỏ phiếu trên hệ thống. Đại biểu được tính là tham dự đại hội khi và chỉ khi đại biểu đăng nhập vào hệ thống và bấm xác nhận đăng ký tham dự Đại hội đồng cổ đông hình thức trực tuyến.

Các đại biểu tham dự Đại hội cổ đông thông qua hình thức trực tuyến và bỏ phiếu điện tử được cấp Phiếu biểu quyết/Phiếu bầu cử điện tử thông qua hệ thống Đại hội đồng cổ đông trực tuyến. Trường hợp đặc biệt, Công ty có thể yêu cầu các đại biểu in Phiếu biểu quyết/Phiếu bầu cử từ hệ thống và chuyển về Công ty nhưng phải được quy định rõ tại thông báo mời họp và quy chế tổ chức đại hội.

b. Cổ đông hoặc người đại diện theo ủy quyền của cổ đông có thể đăng ký tham dự họp trực tiếp (trong trường hợp tổ chức ĐHĐCĐ theo hình thức trực tiếp kết hợp với trực tuyến) theo quy định tại Điều 6 quy chế này.

4 Việc ủy quyền cho người đại diện dự họp Đại hội đồng cổ đông trực tuyến

Việc ủy quyền cho người đại diện tham dự Đại hội đồng cổ đông hình thức trực tuyến hoặc trực tiếp kết hợp trực tuyến được thực hiện theo quy định tại Điều 16 Điều lệ công ty và quy định tại thông báo mời họp, quy chế tổ chức

8045
ÔNG T
Ồ PHẢ
INV
ROU
31/ẤY-1

5. Điều kiện tiến hành

Điều kiện tiến hành ĐHĐCĐ hình thức trực tuyến hoặc trực tiếp kết hợp trực tuyến được thực hiện theo quy định tại Điều 19 Điều lệ công ty.

6. Hình thức thông qua Nghị quyết ĐHĐCĐ trực tuyến

Điều kiện đề nghị quyết ĐHĐCĐ được thông qua được quy định tại Điều 21 Điều lệ công ty.

7. Cách thức bỏ phiếu, kiểm phiếu và thông báo kết quả kiểm phiếu;

a. Cách thức bỏ phiếu, thực hiện biểu quyết, bầu cử tại cuộc họp ĐHĐCĐ tổ chức theo hình thức trực tuyến hoặc trực tiếp kết hợp với trực tuyến sẽ được quy định chi tiết trong Quy chế tổ chức ĐHĐCĐ của mỗi cuộc họp.

b. Cổ đông hoặc người đại diện theo ủy quyền của cổ đông dự họp thông qua hội nghị trực tuyến, bỏ phiếu điện tử truy cập vào hệ thống ĐHĐCĐ trực tuyến quy định tại điểm a khoản 3 Điều này để thực hiện biểu quyết/bầu cử. Khi cổ đông tiến hành bỏ phiếu điện tử, số ý kiến “Tán thành”, “Không tán thành”, “Không có ý kiến” đối với từng nội dung biểu quyết và số phiếu bầu cử cho từng ứng viên được ghi nhận trên hệ thống ĐHĐCĐ trực tuyến.

c. Ban Kiểm phiếu chịu trách nhiệm kiểm phiếu và tổng hợp kết quả biểu quyết, bầu cử của tất cả các cổ đông dự họp.

d. Kết quả kiểm phiếu được chủ tọa hoặc trưởng ban kiểm phiếu công bố ngay sau khi có kết quả kiểm phiếu.

8. Lập biên bản, nghị quyết họp Đại hội đồng cổ đông;

Việc lập biên bản, nghị quyết họp ĐHĐCĐ được thực hiện theo quy định tại Điều 23 Điều lệ công ty.

9. Công bố Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông

Việc công bố nghị quyết ĐHĐCĐ được thực hiện theo quy định tại Điều 10 Quy chế này.”

Trên đây là nội dung bổ sung Quy chế nội bộ về quản trị công ty. Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua.

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Cổ đông;
- HĐQT, Ban TGD;
- Lưu VP.

**T.M HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Hà Nội, ngày 31 tháng 08 năm 2022

TỜ TRÌNH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

V/v: Thông qua việc vay vốn tại Ngân hàng TMCP Quốc dân – Chi nhánh Long An

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty Cổ phần Big Invest Group;
- Nhu cầu vay vốn để đảm bảo hoạt động đầu tư.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Big Invest Group thông qua chủ trương kế hoạch vay vốn phục vụ đầu tư của Công ty Cổ phần Big Invest Group, cụ thể như sau:

1. Hạn mức vay vốn không vượt quá 42.000.000.000 đồng (Bốn mươi hai tỷ đồng)

Mục đích vay: Đầu tư mua bất động sản là thửa đất số 290,102 tờ bản đồ số P24-16, tọa lạc tại đường Hoàng Liên, phường Kim Tân, thành phố Lào Cai. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 091270 do UBND tỉnh Lào Cai cấp ngày 20/01/2022 và Bất động sản theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 163881 do UBND tỉnh Lào Cai cấp ngày 11/11/2019.

Ngân hàng giao dịch: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc Dân – Chi nhánh Long An

Tài sản thế chấp: Đầu tư mua bất động sản là thửa đất số 290,102 tờ bản đồ số P24-16, tọa lạc tại đường Hoàng Liên, phường Kim Tân, thành phố Lào Cai. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 091270 do UBND tỉnh Lào Cai cấp ngày 20/01/2022 và Bất động sản theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 163881 do UBND tỉnh Lào Cai cấp ngày 11/11/2019.

Lãi suất vay dự kiến: 12%

Thời hạn vay dự kiến: 20 tháng

2. Ủy quyền cho Tổng Giám đốc thực hiện các thủ tục để vay, giải ngân vốn vay theo đúng quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty và đảm bảo vốn vay được sử dụng đúng mục đích, đúng đối tượng, có hiệu quả và trả nợ đúng hạn.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua.

Trân trọng.

Nơi nhân:

- Cổ đông;
- HĐQT, Ban TGD;
- Lưu VP.

T.M HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



TỜ TRÌNH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

V/v: Thông qua giao dịch với các bên liên quan

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019;
- Nghị định 155/2020/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành Luật Chứng khoán;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty Cổ phần Big Invest Group;
- Căn cứ Báo cáo tài chính năm 2021 đã được kiểm toán của Công ty;

Căn cứ nhu cầu thực tế hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty và thực hiện công bố thông tin đúng quy định theo Luật Chứng khoán, Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Big Invest Group (sau đây gọi tắt là Công ty) kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua giao dịch của Công ty với bên có liên quan theo quy định tại Điều 167 Luật doanh nghiệp 2020, Điều 293 Nghị định 155/2020/NĐ-CP và các quy định khác (nếu có). Cụ thể như sau:

1. Bên liên quan ký hợp đồng, giao dịch với Công ty là:

Ông Võ Phi Nhật Huy – Thành viên Hội đồng quản trị sở hữu 2.334.000 cổ phần, chiếm 46,68% trên tổng số lượng cổ phần có quyền biểu quyết đang lưu hành.

Ông Võ Phi Nhật Quang – Người có liên quan của ông Võ Phi Nhật Huy, sở hữu 0 cổ phần, chiếm 0% trên tổng số lượng cổ phần có quyền biểu quyết đang lưu hành của Công ty

2. Loại hình hợp đồng, giao dịch: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất.

3. Giá trị của hợp đồng, giao dịch:

| STT | Hợp đồng, giao dịch | Bên có liên quan | Giá trị (VNĐ) |
|-----|--|-----------------------|----------------|
| 1 | Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất thửa đất số 617, 997, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại 36/45A Trần Thị Liên, Ấp 3, huyện Nhà Bè, Tp. Hồ Chí Minh. | Ông Võ Phi Nhật Huy | 35.000.000.000 |
| 2 | Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 290, 102, tờ bản đồ số P24-16, tọa lạc tại đường Hoàng Liên, phường Kim Tân, thành phố Lào Cai (*) | Ông Võ Phi Nhật Quang | 55.000.000.000 |

(*) Lưu ý liên quan đến Hợp đồng này: Công ty cổ phần Big Invest Group và ông Võ Phi Nhật Quang đã ký kết hợp đồng hợp tác kinh doanh 263/HĐHTKD ký ngày 26/03/2021. Theo đó:

Ông Võ Phi Nhật Quang góp vốn bằng quyền sử dụng đất với tổng diện tích: 742,3 m² trị giá 50.000.000.000 đồng (Năm mươi tỷ đồng)



Công ty cổ phần Big Invest Group góp vốn bằng toàn bộ chi phí xây dựng, mua sắm nội thất, cho công trình trên 2 thửa đất trên trị giá dự kiến: 40.000.000.000 đồng (Bốn mươi tỷ đồng).

Sau khi công trình hoàn thành đi vào hoạt động toàn bộ công tác quản lý, hoạt động kinh doanh liên quan đến công trình bất động sản này sẽ do Công ty đảm nhiệm và được hưởng 60% lợi nhuận thực tế từ hoạt động kinh doanh; Ông Võ Phi Nhật Quang được hưởng 40% lợi nhuận trong tổng lợi nhuận kinh doanh.

Trong trường hợp Công ty có nhu cầu mua lại phần tài sản góp vốn này hoặc ông Võ Phi Nhật Quang có nhu cầu sử dụng tài sản góp vốn này để thanh toán hoán đổi số tiền mua cổ phần trong các đợt phát hành cổ phần tăng vốn điều lệ của Công ty thì ông Quang sẽ chuyển nhượng lại toàn bộ tài sản góp vốn là các quyền sử dụng đất nêu trên và hai bên sẽ tiến hành thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh này.

4. Cơ sở định giá: Giá trị tài sản được dựa trên chứng thư thẩm định giá số 1208001/2022/CT-SGL và chứng thư thẩm định giá số 1208002/2022/CT-SGL do Công ty TNHH MTV Thẩm định giá SGL phát hành (Đính kèm tờ trình này).

5. Nguồn vốn đầu tư: Vốn vay ngân hàng và vốn vay cá nhân. Kính trình Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng Quản trị quyết định phương án huy động vốn phù hợp tại thời điểm ký kết hợp đồng và thanh toán hợp đồng để đảm bảo tiến độ đề ra.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng Quản trị quyết định các điều khoản cụ thể và chi tiết, chỉ đạo ký kết và triển khai các hợp đồng, giao dịch với các bên liên quan nêu trên. Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc có trách nhiệm báo cáo và công bố thông tin về hợp đồng, giao dịch với bên liên quan theo quy định của pháp luật.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua.

Nơi nhận:

- Cổ đông;
- HĐQT, Ban TGD;
- Lưu VP.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH
CÔNG TY
CỔ PHẦN
BIG INVEST
GROUP
TRẦN ĐÌNH TÚ



**CÔNG TY TNHH MTV
THẨM ĐỊNH GIÁ SGL**

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

Số: 1208001/2022/CT-SGL

Tp.HCM, ngày 17 tháng 08 năm 2022

CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

- Căn cứ theo Hợp đồng thẩm định giá số 1208001/2022/HĐKT-SGL ký kết giữa Công ty TNHH MTV Thẩm định giá SGL và Công ty Cổ phần Big Invest Group.
- Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định giá số 1208001/2022/BC-SGL ngày 17/08/2022 của Công ty TNHH MTV Thẩm định giá SGL;
Công ty TNHH MTV Thẩm định giá SGL cung cấp chứng thư thẩm định giá số 1208001/2022/CT-SGL ngày 17/08/2022 với các nội dung như sau:

1. Mục đích thẩm định giá

Tham khảo giá trị tài sản

2. Đối tượng yêu cầu thẩm định giá

Khách hàng: Công ty Cổ phần Big Invest Group

3. Tài sản thẩm định giá

Loại tài sản: Quyền sử dụng đất.

Địa chỉ: Thửa số 290, 102 tờ bản đồ số P24-16, tọa lạc tại đường Hoàng Liên, phường Kim Tân, thành phố Lào Cai.

4. Thời điểm thẩm định giá tài sản

Tháng 08 năm 2022

5. Cơ sở pháp lý thẩm định giá

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, số vào sổ cấp: GCN: CH 02695 Do ủy ban nhân dân thành phố Lào Cai Cấp ngày 11/11/2019.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, số vào sổ cấp: GCN: CH 02766 Do ủy ban nhân dân thành phố Lào Cai Cấp ngày 20/01/2020.

6. Cơ sở giá trị

Giá trị thẩm định là giá trị thị trường.

7. Phương pháp thẩm định giá

- Phương pháp so sánh trực tiếp.



8. Kết quả thẩm định giá

Trên cơ sở các tài liệu do khách hàng cung cấp, qua khảo sát thực tế hiện trường và phân tích, tính toán, chúng tôi xin thông báo kết quả thẩm định giá trị tài sản tại thời điểm thẩm định giá như sau:

| STT | Hạng mục | Giá trị thẩm định (đồng) |
|------------------|---------------------------|--------------------------|
| 1 | Giá trị quyền sử dụng đất | 55.179.977.874 |
| Tổng cộng | | 55.179.977.874 |

Tổng giá trị tài sản thẩm định (Làm tròn): 55.180.000.000 đồng.

Bằng chữ: Năm mươi lăm tỷ một trăm tám mươi triệu đồng.

9. Một số lưu ý

Kết quả thẩm định có thể chênh lệch: $\pm 10\%$ so với giá trị thị trường.

Thời hạn sử dụng kết quả thẩm định giá của tài sản mà khách hàng yêu cầu thẩm định là sáu (06) tháng kể từ ngày phát hành chứng thư thẩm định giá tài sản này.

Chứng thư thẩm định giá này là một phần không thể tách rời của Báo cáo thẩm định số 1208003/2022/BC-SGL ngày 19/08/2022.

THẨM ĐỊNH VIÊN

Lê Quang Hàng

Số thẻ TDV về giá: I05010

DOANH NGHIỆP THẨM ĐỊNH GIÁ



Nguyễn Thanh Quang

Số thẻ TDV về giá: VII11.629

Số: 1208001/2022/BC-SGL

Tp.HCM, ngày 17 tháng 08 năm 2022

I. CƠ SỞ CỦA VIỆC THẨM ĐỊNH GIÁ TÀI SẢN

1.1. Cơ sở pháp lý

Theo Hợp đồng số **1208001/2022/BC-SGL** đã ký giữa Công ty TNHH MTV Thẩm Định Giá SGL và Công ty Cổ phần Big Invest Group, với những yếu tố cơ bản sau:

- *Tài sản cần thẩm định giá* : **Quyền sử dụng đất**
- *Địa chỉ tài sản cần thẩm định giá* : **Thửa số 290, 102 tờ bản đồ số P24-16, tọa lạc tại đường Hoàng Liên, phường Kim Tân, thành phố Lào Cai**
- *Khách hàng yêu cầu* : **Công ty Cổ phần Big Invest Group**
- *Mục đích thẩm định giá tài sản*: **Tham khảo giá trị tài sản**
- *Thời điểm thẩm định giá* : **Tháng 08 năm 2022**

1.2. Căn cứ thẩm định

- Luật Đất đai số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;
- Luật Xây dựng số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018;
- Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 quy định về giá đất;
- Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014;
- Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014;
- Luật Giá số 11/2012/QH13 ngày 20/06/2012;
- Nghị định số 89/NĐ-CP ngày 06/08/2013 của Chính phủ về Thẩm định giá;
- Nghị định số 177/2013/NĐ-CP, ngày 14/11/2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật giá;
- Nghị định số 149/2016/NĐ-CP ngày 11/11/2016 của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 177/2013/NĐ-CP, ngày 14/11/2013 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật giá;
- Thông tư số 38/2014/TT-BTC ngày 28/03/2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn một số điều của Nghị định số 89/2013/NĐ-CP ngày 06/08/2013 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật giá về thẩm định giá;
- Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;
- Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 về thu tiền sử dụng đất;
- Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 thu tiền thuê đất thuê mặt

59
CÓ
NH
M
S
-T

nước;

- 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 06/03/2015 của Bộ Tài chính về việc ban hành tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 05, 06 và 07;
- 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 và 10;
- 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;
- Thông tư số 28/2021/TT-BTC ngày 27/04/2021 của Bộ Tài chính về việc ban hành tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 12;
- Thông tư số 06/2014/TT-BTC ngày 07/01/2014 của Bộ Tài chính về việc ban hành tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 13;
- Quyết định số 05/2017/QĐ-BXD ngày 05/04/2017 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc ban hành Định mức chi phí quy hoạch xây dựng;
- Quyết định 1291/QĐ-BXD ngày 12/10/2018 công bố suất đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng phần xây dựng chung của kết cấu công trình năm 2017;
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ Thẩm định giá số 353/TĐG ngày 04/12/2019;
- Thông báo số 1045/TB-BTC ngày 30/12/2021 về việc công bố danh sách Thẩm định viên về Giá đủ điều kiện hành nghề Thẩm định giá tài sản năm 2022 tại các Doanh nghiệp Thẩm định giá được cấp giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ Thẩm định giá;
- Thông tin trên thị trường tại thời điểm thẩm định giá.

1.3. Kinh nghiệm thực tế

- Dựa trên ngân hàng dữ liệu liên quan đến giá thị trường nhà đất được tích lũy trong nhiều năm tại tỉnh Lào Cai và trong cả nước mà chúng tôi đang quản lý.
- Dựa trên khả năng dự báo có tính khoa học của Thẩm Định Viên về Giá của Công ty chúng tôi liên quan đến tình hình biến động giá cả tài sản trên thị trường tỉnh Lào Cai và trên cả nước.

1.4. Ứng dụng nhiều phương pháp thẩm định giá

Công ty TNHH MTV Thẩm định giá SGL áp dụng một cách sáng tạo, linh hoạt các phương pháp thẩm định giá tiên tiến trên thế giới phù hợp với các tiêu chuẩn Việt Nam:

- Phương pháp so sánh trực tiếp
- Phương pháp chi phí
- Phương pháp thặng dư
- Phương pháp thu nhập: truyền thống và kỹ thuật luồng tiền chiết khấu

3.2. Đặc điểm của tài sản thẩm định

Tài sản thẩm định bao gồm quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất thửa đất số 290, 102, tờ bản đồ số P24-16, tọa lạc tại đường Hoàng Liên, phường Kim Tân, thành phố Lào Cai.

3.2.1. Quyền sử dụng đất

Tài sản thẩm định giá là thửa đất số 290, 102, tờ bản đồ số P24-16, tọa lạc tại đường Hoàng Liên, phường Kim Tân, thành phố Lào Cai. Diện tích được công nhận là 742,32 m².

Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị.

3.2.2. Diện tích

Căn cứ hồ sơ pháp lý nêu trên, diện tích tài sản được xác định theo bảng sau:

Đơn vị: m²

| Stt | Diện tích | Trong chủ quyền | | Ngoài chủ quyền | | Tổng cộng |
|-----|-----------|-------------------|-------------------------|-------------------|-------------------------|-----------|
| | | Phù hợp quy hoạch | Không phù hợp quy hoạch | Phù hợp quy hoạch | Không phù hợp quy hoạch | |
| 1 | Đất ở | 742,32 | 0 | 0 | 0 | 742,32 |

IV. NỘI DUNG THẨM ĐỊNH GIÁ

4.1. Phương pháp thẩm định

Phương pháp so sánh trực tiếp: Xác định giá trị quyền sử dụng đất.

- 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.

Phương pháp chi phí : Xác định giá trị công trình xây dựng.

- Phương pháp chi phí 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 tái tạo ra tài sản giống hệt với tài sản thẩm định giá theo giá thị trường hiện hành và giá trị hao mòn của tài sản thẩm định giá. Phương pháp chi phí tái tạo thuộc cách tiếp cận từ chi phí.

4.2. Lựa chọn phương pháp thẩm định giá

Thẩm định giá bất động sản là sự ước tính về giá trị hay vốn hóa quyền sở hữu bất động sản với mục đích sử dụng, quy hoạch, thời điểm, vị trí cụ thể bằng các phương pháp thẩm định giá phù hợp.

Có nhiều phương pháp thẩm định giá bất động sản và chúng khác nhau một cách đáng



kê, nhưng mỗi phương pháp đều cần thiết tiến hành sự so sánh bởi nhiều công việc hợp thành để đạt được một quan điểm thị trường.

Căn cứ vào đặc điểm đặc thù của từng bất động sản cụ thể, căn cứ mục đích thẩm định giá để lựa chọn phương pháp thẩm định giá phù hợp để đánh giá một cách chính xác nhất giá trị của bất động sản trong điều kiện thị trường bình thường

Qua nghiên cứu, khảo sát pháp lý cũng như hiện trạng thực tế của bất động sản cần thẩm định thì đơn vị tư vấn lựa chọn phương pháp so sánh trực tiếp làm phương pháp định giá vì phù hợp với điều kiện của tài sản, thông tin tìm kiếm có độ chính xác cao và phương pháp chi phí để xác định giá trị quyền sử dụng đất.

4.3 Xác định giá trị quyền sử dụng đất

4.2.1. Thông tin các tài sản so sánh

| Stt | Vị trí | Diện tích | Đặc điểm | Pháp lý | Giá (đồng) |
|-----|---|-------------------|----------|---------|--|
| 1 | Đường Hoàng Liên, phường Kim Tân, Tp. Lào Cai, tỉnh Lào Cai | 138m ² | Nhà phố | Hợp lệ | <u>Giá rao:</u> 14 tỷ <u>Giá có thể giao dịch:</u> 12,6 tỷ <u>Giá trị CTXD:</u> 2,16 tỷ <u>Đơn giá QSDD:</u> 75.652.174 đồng/m ² |
| 2 | Góc hai mặt tiền đường An Dương Vương, phường Kim Tân, Tp. Lào Cai, tỉnh Lào Cai. | 225m ² | Nhà phố | Hợp lệ | <u>Giá rao:</u> 26 tỷ <u>Giá có thể giao dịch:</u> 22,1 tỷ <u>Giá trị CTXD:</u> 1,44 tỷ <u>Đơn giá QSDD:</u> 91.822.222đồng/m ² |
| 3 | Đường Hoàng Liên, phường Kim Tân, Tp. Lào Cai, Tỉnh Lào Cai | 90m ² | Nhà phố | Hợp lệ | <u>Giá rao:</u> 9 tỷ <u>Giá có thể giao dịch:</u> 8,1 tỷ <u>Giá trị CTXD:</u> 1,056 tỷ <u>Đơn giá QSDD:</u> 78.266.667 đồng/m ² |

4.2.2. Xác định đơn giá của tài sản thẩm định

a. Đặc điểm thông tin giao dịch

| STT | Đặc điểm | Giao dịch 1 | Giao dịch 2 | Giao dịch 3 |
|-----|--|---|---|---|
| 1 | Vị trí | Đường Hoàng Liên, phường Kim Tân, Tp. Lào Cai, tỉnh Lào Cai | Góc hai mặt tiền đường An Dương Vương, phường Kim Tân, Tp. Lào Cai, tỉnh Lào Cai. | Đường Hoàng Liên, phường Kim Tân, Tp. Lào Cai, Tỉnh Lào Cai |
| 2 | Pháp lý | Sổ hồng | Sổ hồng | Sổ hồng |
| 3 | Chiều rộng mặt tiền (m) | 0 | 0 | 0 |
| 4 | Chiều sâu đất (m) | 0 | 0 | 0 |
| 5 | Diện tích đất (m ²) | 138 | 225 | 90 |
| 6 | Mục đích sử dụng đất | Đất ở đô thị | Đất ở đô thị | Đất ở đô thị |
| 7 | Hình dạng | Vuông vức | Vuông vức | Vuông vức |
| 8 | Diện tích sử dụng (m ²) | 450 | 300 | 220 |
| 9 | Giá rao (đồng) | 14.000.000.000 | 26.000.000.000 | 9.000.000.000 |
| 10 | Giá bán /thương lượng ước tính (đồng) | 12.600.000.000 | 22.100.000.000 | 8.100.000.000 |
| 11 | Giá trị công trình (đồng) | 2.160.000.000 | 1.440.000.000 | 1.056.000.000 |
| 12 | Giá trị quyền sử dụng đất (đồng) | 10.440.000.000 | 20.660.000.000 | 7.044.000.000 |
| 13 | Đơn giá QSD đất (đồng/m ²) | 75.652.174 | 91.822.222 | 78.266.667 |
| 14 | Điều kiện hạ tầng | Hoàn chỉnh | | |
| 15 | Đặc điểm khu vực | Khu dân cư | | |
| 16 | Môi trường cảnh quan | Thông thoáng | | |
| 17 | Tình hình giao dịch | Bình thường | Bình thường | Bình thường |

b. Bảng ước tính giá trị quyền sử dụng đất của TSTD

| STT | Yếu tố so sánh | | TSSS1 | TSSS2 | TSSS3 |
|-----|-------------------------------------|----------------|------------|------------|------------|
| 1 | Đơn giá QSDĐ (đồng/m ²) | | 75.652.174 | 91.822.222 | 78.266.667 |
| 2 | Pháp lý | Mức điều chỉnh | 0 | 0 | 0 |

| | | | | | |
|----|-----------------------------|--|-----------------------|------------|------------|
| | | Giá sau điều chỉnh | 75.652.174 | 91.822.222 | 78.266.667 |
| 3 | Điều kiện thanh toán | Mức điều chỉnh | 0 | 0 | 0 |
| | | Giá sau điều chỉnh | 75.652.174 | 91.822.222 | 78.266.667 |
| | | Tỷ lệ | 100% | 105% | 100% |
| 4 | Vị trí (lợi thế kinh doanh) | Tỷ lệ điều chỉnh | 0,00% | -4,76% | 0,00% |
| | | Mức điều chỉnh | 0 | -4.372.487 | 0 |
| | | Tỷ lệ | 110% | 105% | 110% |
| 5 | Diện tích | Tỷ lệ điều chỉnh | -9,09% | -4,76% | -9,09% |
| | | Mức điều chỉnh | -6.877.470 | -4.372.487 | -7.115.152 |
| | | Tỷ lệ | 100% | 100% | 100% |
| 6 | Chiều rộng mặt tiền | Tỷ lệ điều chỉnh | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | | Mức điều chỉnh | 0 | 0 | 0 |
| | | Tỷ lệ | 100% | 100% | 100% |
| 7 | Chiều sâu đất | Tỷ lệ điều chỉnh | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | | Mức điều chỉnh | 0 | 0 | 0 |
| | | Tỷ lệ | 100% | 100% | 100% |
| 8 | Hình dạng đất | Tỷ lệ điều chỉnh | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | | Mức điều chỉnh | 0 | 0 | 0 |
| | | Tỷ lệ | 100% | 100% | 100% |
| 9 | Tình trạng giao dịch | Tỷ lệ điều chỉnh | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | | Mức điều chỉnh | 0 | 0 | 0 |
| | | Tỷ lệ | 100% | 100% | 100% |
| 11 | Cơ sở hạ tầng | Tỷ lệ điều chỉnh | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | | Mức điều chỉnh | 0 | 0 | 0 |
| | | Tỷ lệ | 100% | 100% | 100% |
| 12 | Cảnh quan, môi trường | Tỷ lệ điều chỉnh | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | | Mức điều chỉnh | 0 | 0 | 0 |
| | | Tỷ lệ | 100% | 100% | 100% |
| | | Mức giá chỉ dẫn (đồng/m ²) | 68.774.704 | 83.077.249 | 71.151.515 |
| | | Số lần điều chỉnh | 1 | 2 | 1 |
| | | Mức điều chỉnh gộp | 6.877.470 | 8.744.974 | 7.115.152 |
| | | Tỷ lệ không chế | -7,48% | 11,76% | -4,28% |
| | | Đơn giá quyền sử dụng đất (đồng/m ²) | 74.334.489 | | |
| | | Diện tích đất (m ²) | 742,32 | | |
| | | Tổng giá trị quyền sử dụng đất (đồng) | 55.179.977.874 | | |

Trên cơ sở phân tích, so sánh các đặc trưng của tài sản cần thẩm định so với các tài sản so sánh, Định giá viên đánh giá giá trung bình thị trường quyền sử dụng đất của tài sản thẩm định tại thời điểm thẩm định là: **74.334.489 đồng/m²**.

4.2.3. Kết quả thẩm định giá trị quyền sử dụng đất

Diện tích đất được công nhận là: **742,32 m²**

$$\begin{aligned}
 \text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Giá đơn vị thị trường QSDĐ} \times \text{Diện tích} \\
 &= 74.334.489 \text{ đồng} \times 742.32 \text{ m}^2 \\
 &= \mathbf{55.179.977.874 \text{ đồng}} \quad (1)
 \end{aligned}$$

V. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH

Kết quả thẩm định giá tài sản có đặc điểm như mô tả ở mục 4 trên đây tại thời điểm tháng 08/2022 cho mục đích xác định giá trị tài sản làm cơ sở tham khảo giá trị là:

| STT | Hạng mục | Giá trị thẩm định (đồng) |
|------------------|---------------------------|--------------------------|
| 1 | Giá trị quyền sử dụng đất | 55.179.977.874 |
| Tổng cộng | | 55.179.977.874 |

Tổng giá trị tài sản thẩm định (Làm tròn): 55.180.000.000 đồng.

Bằng chữ: Năm mươi lăm tỷ một trăm tám mươi triệu đồng.

VI. NHẬN XÉT VÀ KIẾN NGHỊ

a. Những lưu ý về kết quả thẩm định giá

- Kết quả thẩm định chỉ phản ánh giá trị thị trường của tài sản tại thời điểm thẩm định giá và chỉ được sử dụng tham khảo cho mỗi “mục đích thẩm định giá” duy nhất đã được đề cập tại báo cáo này; khách hàng và những chuyên viên tài chính không được dựa vào Báo cáo định giá cho mục đích khác mà không có sự đồng ý bằng văn bản từ SGL. SGL không có ý định hoặc mong đợi báo cáo của SGL do bên nào dựa vào, và vì vậy nếu trái với điều khoản này, nghĩa là SGL sẽ không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ người nào tiết lộ hay dựa vào báo cáo của SGL ngoài Khách hàng;
- Kết quả thẩm định trên đây, mặc dù đã được khảo sát, phân tích rất kỹ lưỡng nhưng vẫn là ý chủ quan của Định giá viên về giá. Nó có giá trị tham khảo cho mục đích giao dịch, trao đổi trên thị trường tại thời điểm thẩm định giá;
- Giá trị tài sản là giá thị trường tại thời điểm thẩm định. Định giá viên không chịu trách nhiệm khi các bên liên quan khác như Ngân hàng, Cơ quan bảo hiểm, Trung tâm bán đấu giá tài sản v.v. sử dụng nó để quyết định giá phi thị trường;
- Giá trị tài sản được ước tính có thể có những thay đổi đáng kể và không thể đoán trước trong khoảng thời gian tương đối ngắn sau thời điểm thẩm định giá do các biến động thị trường chung hay các yếu tố cụ thể đối với bất động sản. Thị trường có thể biến động trong một thời gian rất ngắn. Tùy vào các vấn đề kinh tế toàn cầu/khu vực mà vài nơi sẽ biến động ở các mức

độ khác nhau;

- SGL không đủ khả năng tư vấn pháp lý và do đó SGL không thực hiện việc kiểm định về môi trường, thoát nước, quy hoạch và các vấn đề khác liên quan đến tài sản thẩm định giá; những thông tin cung cấp thêm (nếu có) được thực hiện trong báo cáo được xem là nỗ lực tốt nhất của SGL để tư vấn cho khách hàng;
- Chúng tôi đã xem xét, thẩm định giá trị tài sản dựa vào những hồ sơ pháp lý mà khách hàng cung cấp. Chúng tôi không chịu trách nhiệm kiểm tra những thông tin của những bản Photocopy hồ sơ pháp lý liên quan đến tài sản cần thẩm định mà khách hàng đã cung cấp;

b. Những điều khoản loại trừ

- Những thiếu sót, bất hợp lý (nếu có) của những thông tin, số liệu trong hồ sơ, tài liệu và các giấy tờ pháp lý liên quan đến tài sản thẩm định do khách hàng cung cấp không thuộc trách nhiệm của thẩm định viên và SGL;
- Những tổn hại về lợi ích (nếu có) đối với người sử dụng kết quả thẩm định giá do các nguyên nhân sau không thuộc trách nhiệm của thẩm định viên và công ty SGL:
 - Việc sử dụng kết quả thẩm định giá không đúng mục đích hoặc ngoài thời hạn đã được khuyến nghị;
 - Giá trị tài sản được ước tính có thể có những thay đổi đáng kể và không thể đoán trước trong khoảng thời gian tương đối ngắn sau thời điểm thẩm định giá do các biến động thị trường chung hay các yếu tố cụ thể đối với bất động sản. Thị trường có thể biến động trong một thời gian rất ngắn. Tùy vào các vấn đề kinh tế toàn cầu/khu vực mà vài nơi sẽ biến động ở các mức độ khác nhau.

c. Những hạn chế về quá trình thẩm định giá và kết quả thẩm định giá

- Kết quả thẩm định giá chỉ phản ánh giá trị tài sản tại thời điểm thẩm định giá trong phạm vi đặc điểm, tính chất của tài sản, các điều kiện, giả thiết và yêu cầu của khách hàng (nếu có) đã được trình bày trong báo cáo thẩm định giá;
- Kết quả thẩm định giá dựa trên các tài liệu, hồ sơ về tài sản là các bản sao do khách hàng cung cấp; tính trọn vẹn, đầy đủ và chính xác của các thông tin tại các hồ sơ, tài liệu này so với bản gốc thẩm định viên không có điều kiện để kiểm tra, xác minh;
- Ngoài ra, những nguyên nhân khách quan sau của quá trình thẩm định giá có thể ảnh hưởng nhất định đến kết quả thẩm định giá:

- Phương pháp thẩm định chủ yếu dựa vào dữ liệu thị trường, do đó kết quả ít nhiều chịu sự tác động bởi mức độ tin cậy của nguồn thông tin thu thập được. Tuy nhiên, bằng nghiệp vụ chuyên môn và kinh nghiệm, thẩm định viên tin tưởng rằng kết quả thẩm định giá được đưa ra phản ánh hợp lý giá trị thị trường của tài sản tại thời điểm thẩm định giá;
- Do đặc điểm, tính chất tài sản và điều kiện thực tế, thẩm định viên không thể vận dụng đồng thời nhiều phương pháp thẩm định khác nhau. Tuy nhiên, với phương pháp đã lựa chọn thẩm định viên tin tưởng rằng kết quả ước tính mà thẩm định viên đưa ra phản ánh hợp lý giá trị thị trường của tài sản;
- Kết quả thẩm định có độ sai lệch $\pm 10\%$ so với giá trị thị trường;
- Thời hạn sử dụng kết quả thẩm định giá của tài sản mà khách hàng yêu cầu thẩm định là sáu (06) tháng kể từ ngày phát hành chứng thư thẩm định giá tài sản.

THẨM ĐỊNH VIÊN



Lê Quang Hàng

Số thẻ ĐDV về giá: I05010

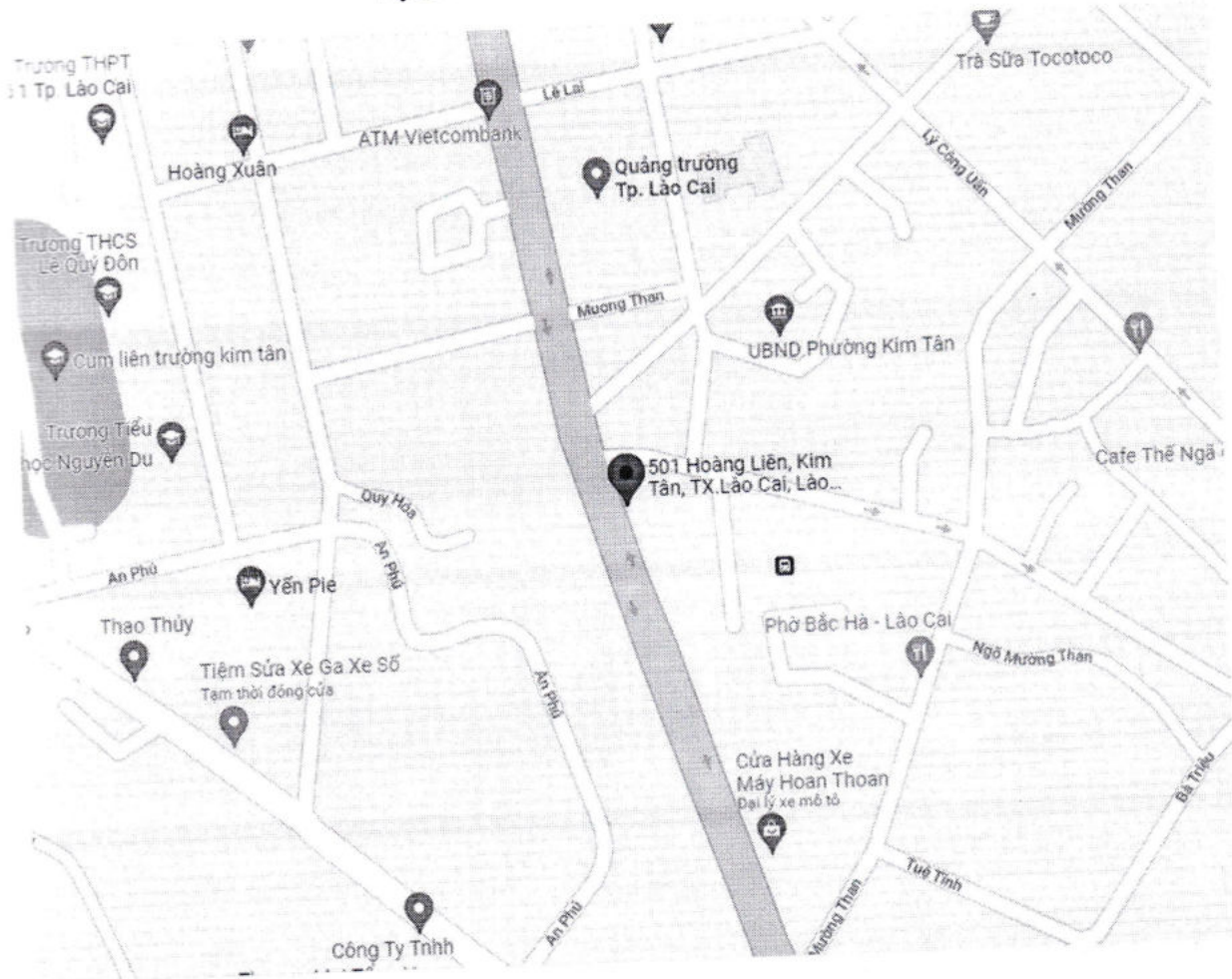
DOANH NGHIỆP THẨM ĐỊNH GIÁ



Nguyễn Thanh Quang

Số thẻ ĐDV về giá: VII11.629

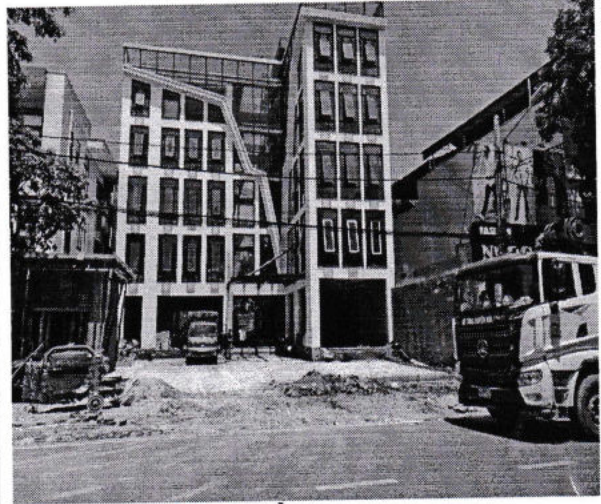
VỊ TRÍ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH



HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH



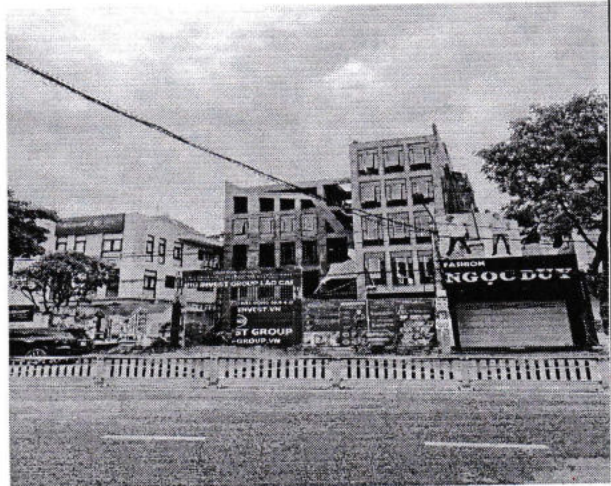
HÌNH 1



HÌNH 2



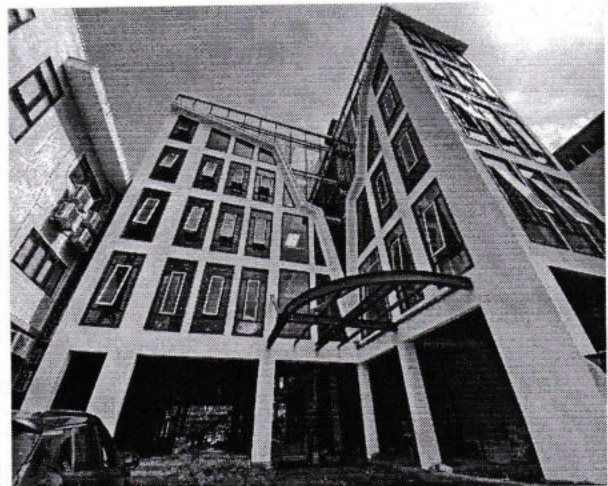
HÌNH 3



HÌNH 4

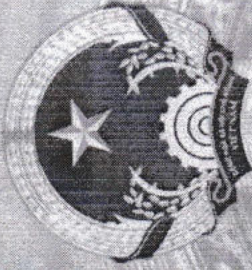


HÌNH 5



HÌNH 6

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



GIẤY CHỨNG NHẬN

QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GAN LIÊN VỚI ĐẤT

I. Tên người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

Ông: **Trình Văn Sơn**

Nam sinh: 1980, CMND số: 063 142 547.

Địa chỉ thường trú: T3 19B, phường Duyên Hải, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai.

CP 163881

Xác nhận của cơ quan
có thẩm quyền

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý



0 2 6 4 7 1 9 0 0 2 0 3 9

Người được cấp Giấy chứng nhận không được sửa chữa, tẩy xóa hoặc bỏ
mang lại ký nội dung nào trong Giấy chứng nhận, khi bị mất hoặc hư
hỏng Giấy chứng nhận phải khai báo ngay với cơ quan cấp Giấy.

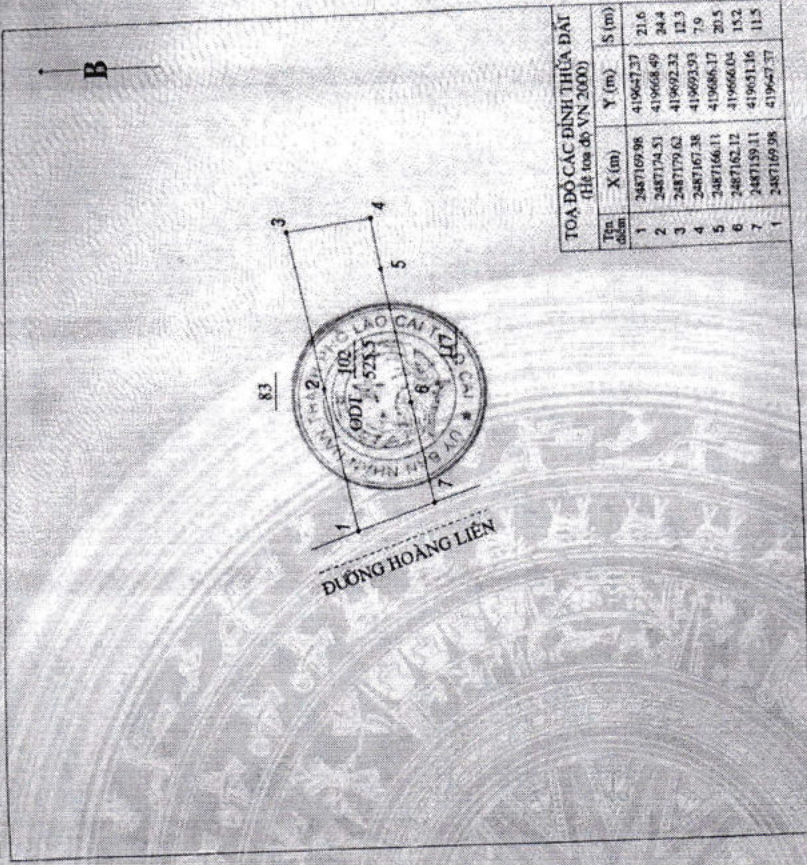
11. Thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

I. Thửa đất:

- a) Thửa đất số: 102, tờ bản đồ số: P24-16, từ bản đồ số: P24-16
- b) Địa chỉ: Đường Hoàng Liên, phường Kim Tân, thành phố Lào Cai.
- c) Diện tích: 525,5m², (Bằng chữ: Năm trăm hai mươi lăm phẩy năm mét vuông).
- đ) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.
- d) Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị.
- e) Thời hạn sử dụng: Lâu dài.
- g) Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

- 2. Nhà ở: -/-
- 3. Công trình xây dựng khác: -/-
- 4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-
- 5. Cây lâu năm: -/-
- 6. Ghi chú:

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



Lào Cai, ngày... tháng... năm 2019
TM. ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ LÀO CAI
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Thị Vi Huệ

IV. Những thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý
 Xác nhận của cơ quan
 có thẩm quyền

Ngày 21/11/2019

Chuyên ngành: Lao.ông Võ Phi Nghĩa ở đơn vị
 địa chỉ: năm 1993, CITND số: 0460 9300 0032
 địa chỉ: phường Tân Sơn, phường số 3, Quận
 Thủ Đức, TP.HCM
 số: 18, khu phố 2, phường Phú Mỹ, Quận
 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Tước số số
 số: 00 2039. CN.001

Ngày 21/11/2019
 Trần Việt Thành

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



GIẤY CHỨNG NHẬN
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIÊN VỚI ĐẤT

I. Tên người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

Bà: Nguyễn Thị Lương,

Năm sinh: 1947, CMND số: 063 050 884,

Địa chỉ thường trú: Tổ 21, phường Kim Tân, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai.

CP 091270

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

1. Thừa đất:

- a) Thừa đất số: 290 , tờ bản đồ số: P24-16 ,
- b) Địa chỉ: Đường Hoàng Liên, phường Kim Tân, thành phố Lào Cai,
- c) Diện tích: 216,82m², (Bằng chữ: Hai trăm mười sáu phẩy tám hai mét vuông),
- d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng,
- đ) Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị,
- e) Thời hạn sử dụng: Lâu dài,
- g) Nguồn gốc sử dụng: Được thừa kế, tặng cho đất được nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất, diện tích: 180,02m²; Công nhận quyền sử dụng đất như giao đất có thu tiền sử dụng đất, diện tích 36

2. Nhà ở: -/-

3. Công trình xây dựng khác: -/-

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

5. Cây lâu năm: -/-

6. Ghi chú: Công nhận quyền sử dụng đất bổ sung diện tích 36,8m².

Lào Cai, ngày 20 tháng 01 năm 2020

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ LÀO CAI

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH

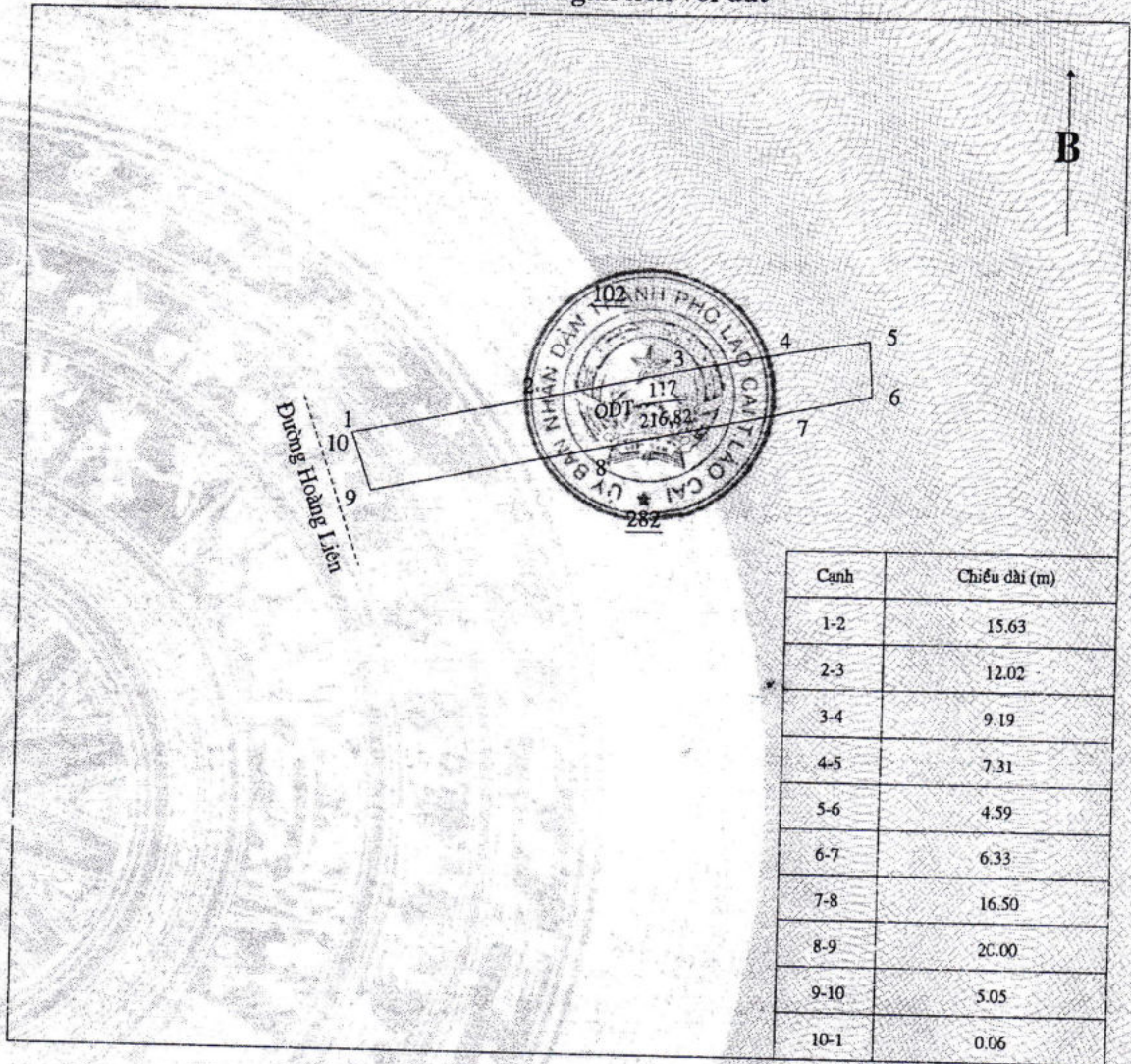


Nguyễn Thị Vi Huế

Số vào sổ cấp GCN: CH 027.66...

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

8m².

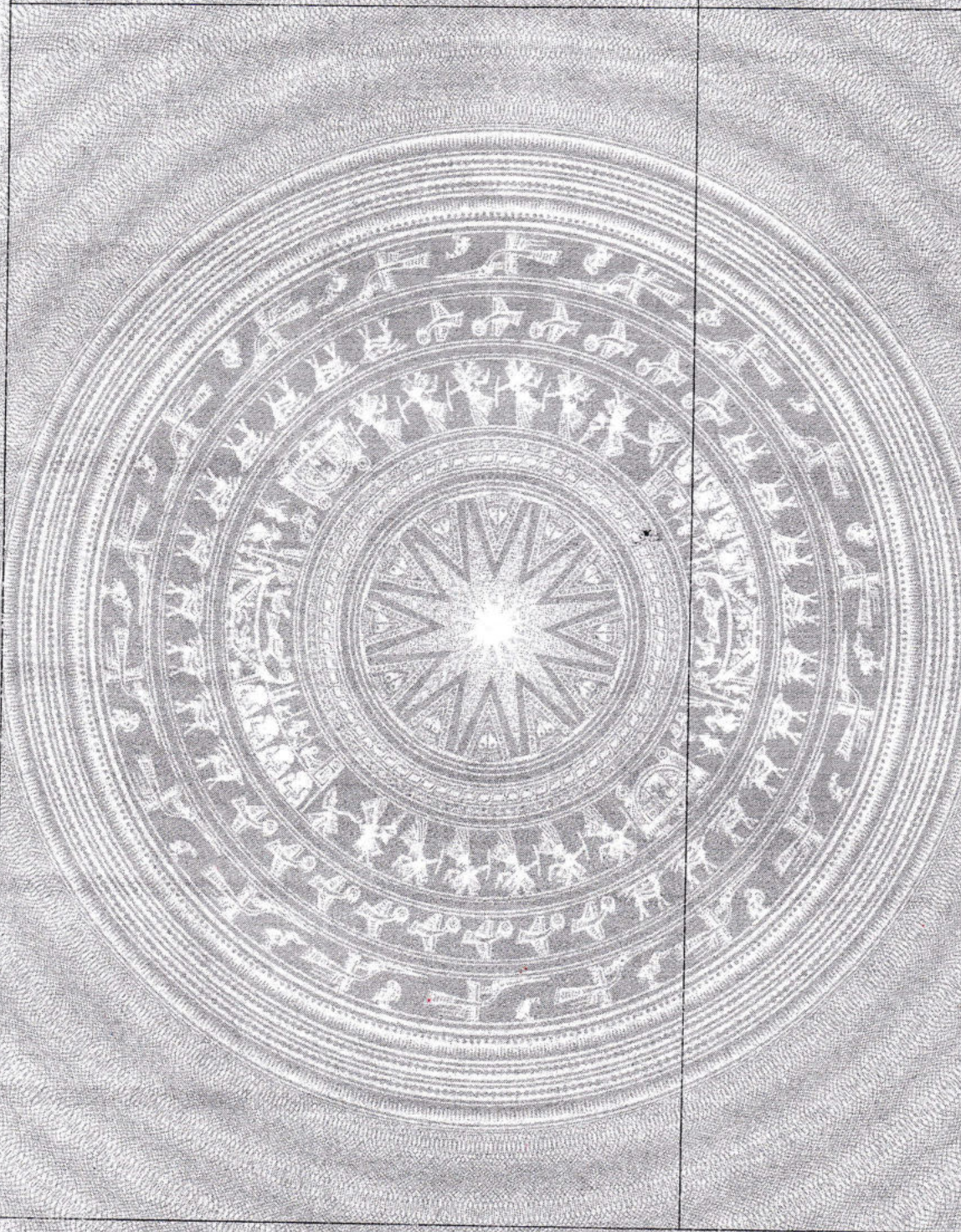


IV. Những thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận

| Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý | Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền |
|---|---|
| <p>Chuyển nhượng cho ông Võ Phi Nhật Quang, SN 1993, CCCD số 046 093 000 032, địa chỉ thường trú: Số 43, đường số 3, Công ty TNHH MTV dịch vụ công ích quận 4, tổ 18 khu phố 2, phường Phú Mỹ, Quận 7, TP Hồ Chí Minh; theo hồ sơ số 002050.CN.005.</p> | <p>Ngày 28/7/2020</p> <p>PHÓ GIÁM ĐỐC <i>Mai Thị Kim Oanh</i></p> |

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý

Xác nhận của cơ quan
có thẩm quyền



Người được cấp Giấy chứng nhận không được sửa chữa, tẩy xóa hoặc bổ sung bất kỳ nội dung nào trong Giấy chứng nhận; khi bị mất hoặc hư hỏng Giấy chứng nhận phải khai báo ngay với cơ quan cấp Giấy.



0 2 6 4 7 2 0 0 0 2 0 5 0

**CÔNG TY TNHH MTV
THẨM ĐỊNH GIÁ SGL**

Số: 1208002/2022/CT-SGL

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

Tp.HCM, ngày 18 tháng 08 năm 2022

CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

- Căn cứ theo Hợp đồng thẩm định giá số 1208002/2022/HĐKT-SGL ký kết giữa Công ty TNHH MTV Thẩm định giá SGL và Công ty Cổ phần Big Invest Group.
- Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định giá số 1208002/2022/BC-SGL ngày 18/08/2022 của Công ty TNHH MTV Thẩm định giá SGL;
Công ty TNHH MTV Thẩm định giá SGL cung cấp chứng thư thẩm định giá số 1208002/2022/CT-SGL ngày 18/08/2022 với các nội dung như sau:

1. Mục đích thẩm định giá

Tham khảo giá trị tài sản.

2. Đối tượng yêu cầu thẩm định giá

Khách hàng: Công ty Cổ phần Big Invest Group

3. Tài sản thẩm định giá

Loại tài sản: Quyền sử dụng đất.

Địa chỉ: Thửa số 617, 997, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại 36/45A Trần Thị Liên, Ấp 3, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, Tp. Hồ Chí Minh. Tổng diện tích: 180,6 m².

4. Thời điểm thẩm định giá tài sản

Tháng 08 năm 2022

5. Cơ sở pháp lý thẩm định giá

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, số vào sổ cấp: GCN: CS 12737 Do Sở Tài Nguyên và Môi Trường Tp. Hồ Chí Minh Cấp ngày 29/03/2022.

6. Cơ sở giá trị

Giá trị thẩm định là giá trị thị trường.

7. Phương pháp thẩm định giá

- Phương pháp so sánh trực tiếp.
- Phương pháp chi phí.

8. Kết quả thẩm định giá



Trên cơ sở các tài liệu do khách hàng cung cấp, qua khảo sát thực tế hiện trường và phân tích, tính toán, chúng tôi xin thông báo kết quả thẩm định giá trị tài sản tại thời điểm thẩm định giá như sau:

| STT | Hạng mục | Giá trị thẩm định (đồng) |
|------------------|-----------------------------|--------------------------|
| 1 | Giá trị quyền sử dụng đất ở | 30.382.766.744 |
| 2 | Giá trị công trình xây dựng | 4.857.112.500 |
| Tổng cộng | | 35.239.879.244 |

Tổng giá trị tài sản thẩm định (Làm tròn): 35.240.000.000 đồng.

Bằng chữ: Ba mươi lăm tỷ hai trăm bốn mươi triệu đồng.

9. Một số lưu ý

Kết quả thẩm định có thể chênh lệch: $\pm 10\%$ so với giá trị thị trường.

Thời hạn sử dụng kết quả thẩm định giá của tài sản mà khách hàng yêu cầu thẩm định là sáu (06) tháng kể từ ngày phát hành chứng thư thẩm định giá tài sản này.

Chứng thư thẩm định giá này là một phần không thể tách rời của Báo cáo thẩm định số 1208002/2022/BC-SGL ngày 18/08/2022.

THẨM ĐỊNH VIÊN



Lê Quang Hàng

Số thẻ TĐV về giá: I05010

DOANH NGHIỆP THẨM ĐỊNH GIÁ



Nguyễn Thanh Quang

Số thẻ TĐV về giá: VII11.629

Số: 1208002/2022/BC-SGL

Tp.HCM, ngày 18 tháng 08 năm 2022

I. CƠ SỞ CỦA VIỆC THẨM ĐỊNH GIÁ TÀI SẢN

1.1. Cơ sở pháp lý

Theo Hợp đồng số **1208002/2022/BC-SGL** đã ký giữa Công ty TNHH MTV Thẩm Định Giá SGL và Công ty Cổ phần Big Invest Group, với những yếu tố cơ bản sau:

- *Tài sản cần thẩm định giá* : **Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất**
- *Địa chỉ tài sản cần thẩm định giá* : **Thửa số 617, 997, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại 36/45A Trần Thị Liên, ấp 3, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, thành phố Hồ Chí Minh**
- *Khách hàng yêu cầu* : **Công ty Cổ phần Big Invest Group**
- *Mục đích thẩm định giá tài sản* : **Tham khảo giá trị tài sản**
- *Thời điểm thẩm định giá* : **Tháng 08 năm 2022**

1.2. Căn cứ thẩm định

- Luật Đất đai số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;
- Luật Xây dựng số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018;
- Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 quy định về giá đất;
- Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014;
- Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014;
- Luật Giá số 11/2012/QH13 ngày 20/06/2012;
- Nghị định số 89/NĐ-CP ngày 06/08/2013 của Chính phủ về Thẩm định giá;
- Nghị định số 177/2013/NĐ-CP, ngày 14/11/2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật giá.
- Nghị định số 149/2016/NĐ-CP ngày 11/11/2016 của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 177/2013/NĐ-CP, ngày 14/11/2013 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật giá.
- Thông tư số 38/2014/TT-BTC ngày 28/03/2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn một số điều của Nghị định số 89/2013/NĐ-CP ngày 06/08/2013 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật giá về thẩm định giá.
- Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

17C
NG
H M
ĐINH
GI
T.P.V

- Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 về thu tiền sử dụng đất;
- Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 thu tiền thuê đất thuê mặt nước;
- 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 06/03/2015 của Bộ Tài chính về việc ban hành tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 05, 06 và 07;
- 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 và 10;
- 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;
- Thông tư số 28/2021/TT-BTC ngày 27/04/2021 của Bộ Tài chính về việc ban hành tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 12;
- Thông tư số 06/2014/TT-BTC ngày 07/01/2014 của Bộ Tài chính về việc ban hành tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 13;
- Quyết định số 05/2017/QĐ-BXD ngày 05/04/2017 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc ban hành Định mức chi phí quy hoạch xây dựng;
- Quyết định 1291 / QĐ-BXD ngày 12/10/2018 công bố suất đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng phần xây dựng chung của kết cấu công trình năm 2017;
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ Thẩm định giá số 353/TĐG ngày 04/12/2019;
- Thông báo số 1045/TB-BTC ngày 30/12/2021 về việc công bố danh sách Thẩm định viên về Giá đủ điều kiện hành nghề Thẩm định giá tài sản năm 2022 tại các Doanh nghiệp Thẩm định giá được cấp giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ Thẩm định giá;
- Thông tin trên thị trường tại thời điểm thẩm định giá.

1.3. Kinh nghiệm thực tế

- Dựa trên ngân hàng dữ liệu liên quan đến giá thị trường nhà đất được tích lũy trong nhiều năm tại Thành phố Hồ Chí Minh và trong cả nước mà chúng tôi đang quản lý.
- Dựa trên khả năng dự báo có tính khoa học của Thẩm Định Viên về Giá của Công ty chúng tôi liên quan đến tình hình biến động giá cả tài sản trên thị trường Thành phố Hồ Chí Minh và trên cả nước.

1.4. Ứng dụng nhiều phương pháp thẩm định giá

Công ty TNHH MTV Thẩm định giá SGL áp dụng một cách sáng tạo, linh hoạt các phương pháp thẩm định giá tiên tiến trên thế giới phù hợp với các tiêu chuẩn Việt Nam:

- Phương pháp so sánh trực tiếp

179-C
 TY
 TV
 H GI
 HOC

- Phương pháp chi phí
- Phương pháp thặng dư
- Phương pháp thu nhập: truyền thống và kỹ thuật luồng tiền chiết khấu
- V.v

1.5. Cơ sở giá trị

Kết quả thẩm định giá trị tài sản được xác định dựa trên cơ sở giá trị thị trường tại thời điểm thẩm định, theo tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam (TĐGVN 02): "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".

1.6. Đơn vị tư vấn

Tư vấn được hiểu là việc đưa ra những lý lẽ, lý giải hay lời khuyên, như vậy định nghĩa "Tư vấn là góp ý kiến về một vấn đề được hỏi, nhưng không có quyền quyết định".

1.7. Giá tham khảo

Báo cáo và chứng thư thẩm định giá chỉ là tài liệu tham khảo. Tham khảo được hiểu là "Dùng để có thêm thông tin, tìm hiểu thêm để học hỏi, nghiên cứu, xử lý công việc cho tốt hơn".

Tài liệu tham khảo "không phải là căn cứ để sử dụng hoặc không sử dụng".

II. CÁC YẾU TỐ LIÊN QUAN ĐẾN CÔNG TÁC THẨM ĐỊNH GIÁ

CÔNG TY TNHH MTV THẨM ĐỊNH GIÁ SGL

Địa chỉ: : Căn Officetel LA3 06.03 tầng 06, số 383 Nguyễn Duy Trinh, phường Bình Trưng Tây, TP. Thủ Đức, TP.HCM

Điện thoại : 0705 013013

Số tài khoản : 700-015-246012 Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam-PGD Nam Sài Gòn.

Mã số thuế : 0315917079

Đại diện : Ông NGUYỄN THANH QUANG Chức vụ: Giám đốc.

III. CÁC YẾU TỐ LIÊN QUAN ĐẾN TÀI SẢN CẦN THẨM ĐỊNH GIÁ

3.1. Hồ sơ pháp lý của tài sản thẩm định

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, số vào sổ cấp: GCN: CS 12737 Do Sở Tài Nguyên và Môi Trường Tp. Hồ Chí Minh Cấp ngày 29/03/2022.



Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, số vào sổ cấp: GCN: CS12738 Do Sở Tài Nguyên và Môi Trường Tp. Hồ Chí Minh cấp ngày 29/03/2022.

3.2. Đặc điểm của tài sản thẩm định

Tài sản thẩm định bao gồm quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất thửa đất số 617, 997, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại 36/45A Trần Thị Liên, Ấp 3, huyện Nhà Bè, Tp. Hồ Chí Minh.

3.2.1. Quyền sử dụng đất

Tài sản thẩm định giá là thửa đất số 617, 977, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại 36/45A Trần Thị Liên, Ấp 3, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, Tp. Hồ Chí Minh. Diện tích được công nhận là 180,6m².

Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị.

3.2.2. Diện tích

Căn cứ hồ sơ pháp lý nêu trên, diện tích tài sản được xác định theo bảng sau:

Đơn vị: m²

| Stt | Diện tích | Trong chủ quyền | | Ngoài chủ quyền | | Tổng cộng |
|-----|-----------|-------------------|-------------------------|-------------------|-------------------------|-----------|
| | | Phù hợp quy hoạch | Không phù hợp quy hoạch | Phù hợp quy hoạch | Không phù hợp quy hoạch | |
| 1 | Đất ở | 180,6 | 0 | 0 | 0 | 180,6 |

IV. NỘI DUNG THẨM ĐỊNH GIÁ

4.1 Phương pháp thẩm định

Phương pháp so sánh trực tiếp: Xác định giá trị quyền sử dụng đất.

- 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.

Phương pháp chi phí : Xác định giá trị công trình xây dựng.

- Phương pháp chi phí 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 tái tạo ra tài sản giống hệt với tài sản thẩm định giá theo giá thị trường hiện hành và giá trị hao mòn của tài sản thẩm định giá. Phương pháp chi phí tái tạo thuộc cách tiếp cận từ chi phí.

4.2 Lựa chọn phương pháp thẩm định giá



Thẩm định giá bất động sản là sự ước tính về giá trị hay vốn hóa quyền sở hữu bất động sản với mục đích sử dụng, quy hoạch, thời điểm, vị trí cụ thể bằng các phương pháp thẩm định giá phù hợp.

Có nhiều phương pháp thẩm định giá bất động sản và chúng khác nhau một cách đáng kể, nhưng mỗi phương pháp đều cần thiết tiến hành sự so sánh bởi nhiều công việc hợp thành để đạt được một quan điểm thị trường.

Căn cứ vào đặc điểm đặc thù của từng bất động sản cụ thể, căn cứ mục đích thẩm định giá để lựa chọn phương pháp thẩm định giá phù hợp để đánh giá một cách chính xác nhất giá trị của bất động sản trong điều kiện thị trường bình thường

Qua nghiên cứu, khảo sát pháp lý cũng như hiện trạng thực tế của bất động sản cần thẩm định thì đơn vị tư vấn lựa chọn phương pháp so sánh trực tiếp làm phương pháp định giá vì phù hợp với điều kiện của tài sản, thông tin tìm kiếm có độ chính xác cao và phương pháp chi phí để xác định giá trị quyền sử dụng đất.

4.3 Xác định giá trị quyền sử dụng đất

4.2.1. Thông tin các tài sản so sánh

| Stt | Vị trí | Diện tích | Đặc điểm | Pháp lý | Giá (đồng) |
|-----|--|-------------------|----------|---------|--|
| 1 | Xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, Tp. Hồ Chí Minh | 106m ² | Nhà phố | Hợp lệ | <u>Giá rao:</u> 15,5 tỷ <u>Giá có thể giao dịch:</u> 15,3 tỷ <u>Giá trị CTXD:</u> 1,2 tỷ <u>Đơn giá QSDD:</u> 133.443.396 đồng/m ² |
| 2 | Xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, Tp. Hồ Chí Minh | 95m ² | Nhà phố | Hợp lệ | <u>Giá rao:</u> 12,3 tỷ <u>Giá có thể giao dịch:</u> 12,17 tỷ <u>Giá trị CTXD:</u> 1,12 tỷ <u>Đơn giá QSDD:</u> 116.336.842 đồng/m ² |
| 3 | Xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, Tp. Hồ Chí Minh | 100m ² | Nhà phố | Hợp lệ | <u>Giá rao:</u> 14,2 tỷ <u>Giá có thể giao dịch:</u> 14,05 tỷ <u>Giá trị CTXD:</u> 1,05 tỷ <u>Đơn giá QSDD:</u> 130.020.000 đồng/m ² |

4.2.2. Xác định đơn giá của tài sản thẩm định

a. Đặc điểm thông tin giao dịch

| STT | Đặc điểm | Giao dịch 1 | Giao dịch 2 | Giao dịch 3 |
|-----|--|--|--|--|
| 1 | Địa chỉ | - | - | - |
| 2 | Vị trí | Xã Phước Kiên, huyện Nhà Bè, Tp. Hồ Chí Minh | Xã Phước Kiên, huyện Nhà Bè, Tp. Hồ Chí Minh | Xã Phước Kiên, huyện Nhà Bè, Tp. Hồ Chí Minh |
| 3 | Pháp lý | Sổ hồng | Sổ hồng | Sổ hồng |
| 4 | Chiều rộng mặt tiền (m) | - | - | - |
| 5 | Chiều sâu đất (m) | - | - | - |
| 6 | Diện tích đất (m ²) | 106 | 95 | 100 |
| 7 | Mục đích sử dụng đất | Đất ở đô thị | Đất ở đô thị | Đất ở đô thị |
| 8 | Hình dạng | Vuông vức | Vuông vức | Vuông vức |
| 9 | Hiện trạng CTXD | - | - | - |
| 10 | Diện tích sử dụng (m ²) | 250 | 250 | 220 |
| 11 | Giá rao (đồng) | 15.500.000.000 | 12.300.000.000 | 14.200.000.000 |
| 12 | Giá bán /thương lượng ước tính (đồng) | 15.345.000.000 | 12.177.000.000 | 14.058.000.000 |
| 13 | Giá trị công trình (đồng) | 1.200.000.000 | 1.125.000.000 | 1.056.000.000 |
| 14 | Giá trị quyền sử dụng đất (đồng) | 14.145.000.000 | 11.052.000.000 | 13.002.000.000 |
| 15 | Đơn giá QSD đất (đồng/m ²) | 133.443.396 | 116.336.842 | 130.020.000 |
| 16 | Điều kiện hạ tầng | Hoàn chỉnh | | |
| 17 | Đặc điểm khu vực | Khu dân cư | | |
| 18 | Môi trường cảnh quan | Thông thoáng | | |
| 19 | Tình hình giao dịch | Bình thường | Bình thường | Bình thường |

170
NG
H M
ĐỊN
GI
T.P.V

b. Bảng ước tính giá trị quyền sử dụng đất của TSTSS

| ST T | Yếu tố so sánh | TSSS1 | TSSS2 | TSSS3 |
|--|-------------------------------------|--------------------|-------------|-------------|
| 1 | Đơn giá QSDĐ (đồng/m ²) | 133.443.396 | 116.336.842 | 130.020.000 |
| 2 | Pháp lý | Mức điều chỉnh | 0 | 0 |
| | | Giá sau điều chỉnh | 133.443.396 | 116.336.842 |
| 3 | Điều kiện thanh toán | Mức điều chỉnh | 0 | 0 |
| | | Giá sau điều chỉnh | 133.443.396 | 116.336.842 |
| 4 | Vị trí (lợi thế kinh doanh) | Tỷ lệ | 80% | 80% |
| | | Tỷ lệ điều chỉnh | 25,00% | 25,00% |
| | | Mức điều chỉnh | 33.360.849 | 29.084.211 |
| 5 | Diện tích | Tỷ lệ | 93% | 92% |
| | | Tỷ lệ điều chỉnh | 7,53% | 8,70% |
| | | Mức điều chỉnh | 10.044.127 | 10.116.247 |
| 6 | Chiều rộng mặt tiền | Tỷ lệ | 100% | 100% |
| | | Tỷ lệ điều chỉnh | 0,00% | 0,00% |
| | | Mức điều chỉnh | 0 | 0 |
| 7 | Chiều sâu đất | Tỷ lệ | 100% | 100% |
| | | Tỷ lệ điều chỉnh | 0,00% | 0,00% |
| | | Mức điều chỉnh | 0 | 0 |
| 8 | Hình dạng đất | Tỷ lệ | 100% | 100% |
| | | Tỷ lệ điều chỉnh | 0,00% | 0,00% |
| | | Mức điều chỉnh | 0 | 0 |
| 9 | Tình trạng giao dịch | Tỷ lệ | 100% | 100% |
| | | Tỷ lệ điều chỉnh | 0,00% | 0,00% |
| | | Mức điều chỉnh | 0 | 0 |
| 10 | Tình hình thị trường | Tỷ lệ | 100% | 100% |
| | | Tỷ lệ điều chỉnh | 0,00% | 0,00% |
| | | Mức điều chỉnh | 0 | 0 |
| 11 | Cơ sở hạ tầng | Tỷ lệ | 100% | 100% |
| | | Tỷ lệ điều chỉnh | 0,00% | 0,00% |
| | | Mức điều chỉnh | 0 | 0 |
| 12 | Cảnh quan, môi trường | Tỷ lệ | 100% | 100% |
| | | Tỷ lệ điều chỉnh | 0,00% | 0,00% |
| | | Mức điều chỉnh | 0 | 0 |
| 13 | Đặc điểm khu vực | Tỷ lệ | 100% | 100% |
| | | Tỷ lệ điều chỉnh | 0,00% | 0,00% |
| | | Mức điều chỉnh | 0 | 0 |
| 14 | Các yếu tố khác | Tỷ lệ | 100% | 100% |
| | | Tỷ lệ điều chỉnh | 0,00% | 0,00% |
| | | Mức điều chỉnh | 0 | 0 |
| Mức giá chỉ dẫn (đồng/m ²) | | 176.848.372 | 155.537.300 | 172.311.452 |

| | | | |
|--|-----------------------|------------|------------|
| Số lần điều chỉnh | 2 | 2 | 2 |
| Mức điều chỉnh gộp | 43.404.976 | 39.200.458 | 42.291.452 |
| Tỷ lệ không chế | 5,12% | -7,55% | 2,42% |
| Đơn giá quyền sử dụng đất (đồng/m ²) | 168.232.374 | | |
| Diện tích đất (m ²) | 180,6 | | |
| Tổng giá trị quyền sử dụng đất (đồng) | 30.382.766.744 | | |

Trên cơ sở phân tích, so sánh các đặc trưng của tài sản cần thẩm định so với các tài sản so sánh, Định giá viên đánh giá tài sản thẩm định nằm tại lô góc hai mặt tiền đường và diện tích lớn phù hợp xây nhà cao ốc, văn phòng cho thuê nên Thẩm định viên ước tính giá trị tốt hơn 3 tài sản so sánh.

4.2.3. Kết quả thẩm định giá trị quyền sử dụng đất

Diện tích đất được công nhận là: 180,6 m²

$$\begin{aligned} \text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Giá đơn vị thị trường QSDD} \times \text{Diện tích} \\ &= 168.232.374 \times 180,6 \text{ m}^2 \\ &= \mathbf{30.382.766.744 \text{ đồng}} \quad (1) \end{aligned}$$

4.4 Xác định giá trị công trình xây dựng

4.3.1 Chất lượng còn lại của công trình xây dựng

a. Hiện trạng các kết cấu chính

| Stt | Kết cấu chính | Mô tả hiện trạng |
|-----|------------------|--|
| 1 | Móng, giằng móng | Qua khảo sát thực tế chưa xuất hiện lún nứt. Khả năng chịu lực, chịu tải của móng bình thường. |
| 2 | Tường, vách | Qua khảo sát thực tế, tường còn mới. Kết cấu bình thường. |
| 3 | Nền, sàn | Nền lát gạch. Qua khảo sát mặt sàn còn mới. |
| 4 | Đỡ mái | Kết cấu sử dụng bình thường. |
| 5 | Mái, trần | Sử dụng bình thường. |

Căn cứ **Thông tư liên bộ số 13/LB-TT ngày 18/08/1994 của Bộ Tài Chính – Bộ Xây Dựng và Ban Vật Giá Chính Phủ** về việc hướng dẫn phương pháp xác định giá trị còn lại của nhà ở và qua khảo sát thực tế diện tích, hiện trạng sử dụng của công trình xây dựng, chúng tôi xác định chất lượng còn lại của CTXD là: **95%**.

b. Thông tin thị trường

- Qua khảo sát thực tế, công trình thuộc loại cấp 3 có đơn giá xây dựng mới là: **7.500.000 đồng/m²**.



Diện tích công trình xây dựng được công nhận là: 681,7 m²

Giá trị CTXD = Giá đơn vị thị trường x Diện tích x CLCL
 = 7.500.000 đồng/m² x 681,7m² x 95%
 = **4.857.112.500 đồng (2)**

V. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH

Kết quả thẩm định giá tài sản có đặc điểm như mô tả ở mục 4 trên đây tại thời điểm tháng 08/2022 cho mục đích xác định giá trị tài sản làm cơ sở tham khảo giá trị là:

| STT | Hạng mục | Giá trị thẩm định (đồng) |
|------------------|-----------------------------|--------------------------|
| 1 | Giá trị quyền sử dụng đất ở | 30.382.766.744 |
| 2 | Giá trị công trình xây dựng | 4.857.112.500 |
| Tổng cộng | | 35.239.879.244 |

Tổng giá trị tài sản thẩm định (Làm tròn): 35.240.000.000 đồng.

Bằng chữ: Ba mươi lăm tỷ hai trăm bốn mươi triệu đồng.

VI. NHẬN XÉT VÀ KIẾN NGHỊ

a. Những lưu ý về kết quả thẩm định giá

- Kết quả thẩm định chỉ phản ánh giá trị thị trường của tài sản tại thời điểm thẩm định giá và chỉ được sử dụng tham khảo cho mỗi “mục đích thẩm định giá” duy nhất đã được đề cập tại báo cáo này; khách hàng và những chuyên viên tài chính không được dựa vào Báo cáo định giá cho mục đích khác mà không có sự đồng ý bằng văn bản từ SGL. SGL không có ý định hoặc mong đợi báo cáo của SGL do bên nào dựa vào, và vì vậy nếu trái với điều khoản này, nghĩa là SGL sẽ không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ người nào tiết lộ hay dựa vào báo cáo của SGL ngoài Khách hàng;
- Kết quả thẩm định trên đây, mặc dù đã được khảo sát, phân tích rất kỹ lưỡng nhưng vẫn là ý chủ quan của Định giá viên về giá. Nó có giá trị tham khảo cho mục đích giao dịch, trao đổi trên thị trường tại thời điểm thẩm định giá;
- Giá trị tài sản là giá thị trường tại thời điểm thẩm định. Định giá viên không chịu trách nhiệm khi các bên liên quan khác như Ngân hàng, Cơ quan bảo hiểm, Trung tâm bán đấu giá tài sản v.v. sử dụng nó để quyết định giá phi thị trường;
- Giá trị tài sản được ước tính có thể có những thay đổi đáng kể và không thể đoán trước trong khoảng thời gian tương đối ngắn sau thời điểm thẩm định giá do các biến động thị trường chung hay các yếu tố cụ thể đối với bất động sản. Thị trường có thể biến động trong một thời gian rất ngắn. Tùy



vào các vấn đề kinh tế toàn cầu/khu vực mà vài nơi sẽ biến động ở các mức độ khác nhau;

- SGL không đủ khả năng tư vấn pháp lý và do đó SGL không thực hiện việc kiểm định về môi trường, thoát nước, quy hoạch và các vấn đề khác liên quan đến tài sản thẩm định giá; những thông tin cung cấp thêm (nếu có) được thực hiện trong báo cáo được xem là nỗ lực tốt nhất của SGL để tư vấn cho khách hàng;
- Chúng tôi đã xem xét, thẩm định giá trị tài sản dựa vào những hồ sơ pháp lý mà khách hàng cung cấp. Chúng tôi không chịu trách nhiệm kiểm tra những thông tin của những bản Photocopy hồ sơ pháp lý liên quan đến tài sản cần thẩm định mà khách hàng đã cung cấp;

b. Những điều khoản loại trừ

- Những thiếu sót, bất hợp lý (nếu có) của những thông tin, số liệu trong hồ sơ, tài liệu và các giấy tờ pháp lý liên quan đến tài sản thẩm định do khách hàng cung cấp không thuộc trách nhiệm của thẩm định viên và SGL;
- Những tổn hại về lợi ích (nếu có) đối với người sử dụng kết quả thẩm định giá do các nguyên nhân sau không thuộc trách nhiệm của thẩm định viên và công ty SGL:
 - Việc sử dụng kết quả thẩm định giá không đúng mục đích hoặc ngoài thời hạn đã được khuyến nghị;
 - Giá trị tài sản được ước tính có thể có những thay đổi đáng kể và không thể đoán trước trong khoảng thời gian tương đối ngắn sau thời điểm thẩm định giá do các biến động thị trường chung hay các yếu tố cụ thể đối với bất động sản. Thị trường có thể biến động trong một thời gian rất ngắn. Tùy vào các vấn đề kinh tế toàn cầu/khu vực mà vài nơi sẽ biến động ở các mức độ khác nhau.

c. Những hạn chế về quá trình thẩm định giá và kết quả thẩm định giá

- Kết quả thẩm định giá chỉ phản ánh giá trị tài sản tại thời điểm thẩm định giá trong phạm vi đặc điểm, tính chất của tài sản, các điều kiện, giả thiết và yêu cầu của khách hàng (nếu có) đã được trình bày trong báo cáo thẩm định giá;
- Kết quả thẩm định giá dựa trên các tài liệu, hồ sơ về tài sản là các bản sao do khách hàng cung cấp; tính trọn vẹn, đầy đủ và chính xác của các thông tin tại các hồ sơ, tài liệu này so với bản gốc thẩm định viên không có điều kiện để kiểm tra, xác minh;
- Ngoài ra, những nguyên nhân khách quan sau của quá trình thẩm định giá có thể ảnh hưởng nhất định đến kết quả thẩm định giá:

- Phương pháp thẩm định chủ yếu dựa vào dữ liệu thị trường, do đó kết quả ít nhiều chịu sự tác động bởi mức độ tin cậy của nguồn thông tin thu thập được. Tuy nhiên, bằng nghiệp vụ chuyên môn và kinh nghiệm, thẩm định viên tin tưởng rằng kết quả thẩm định giá được đưa ra phản ánh hợp lý giá trị thị trường của tài sản tại thời điểm thẩm định giá;
- Do đặc điểm, tính chất tài sản và điều kiện thực tế, thẩm định viên không thể vận dụng đồng thời nhiều phương pháp thẩm định khác nhau. Tuy nhiên, với phương pháp đã lựa chọn thẩm định viên tin tưởng rằng kết quả ước tính mà thẩm định viên đưa ra phản ánh hợp lý giá trị thị trường của tài sản;
- Kết quả thẩm định có độ sai lệch $\pm 10\%$ so với giá trị thị trường;
- Thời hạn sử dụng kết quả thẩm định giá của tài sản mà khách hàng yêu cầu thẩm định là sáu (06) tháng kể từ ngày phát hành chứng thư thẩm định giá tài sản.

THẨM ĐỊNH VIÊN



Lê Quang Hàng

Số thẻ TDV về giá: I05010

DOANH NGHIỆP THẨM ĐỊNH GIÁ

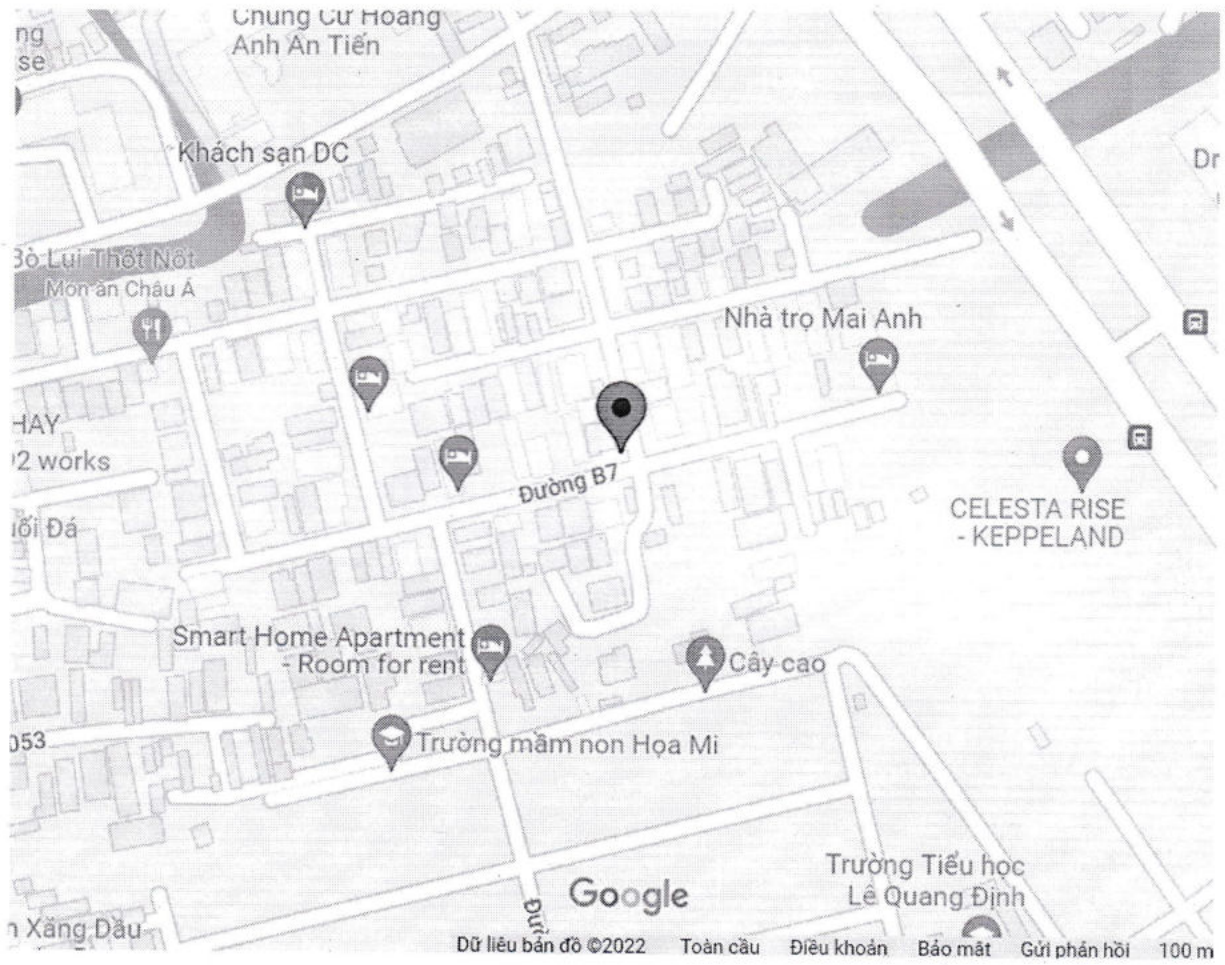


Nguyễn Thanh Quang

Số thẻ TDV về giá: VII11.629

59
CƠ
NH
M
S

VỊ TRÍ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH

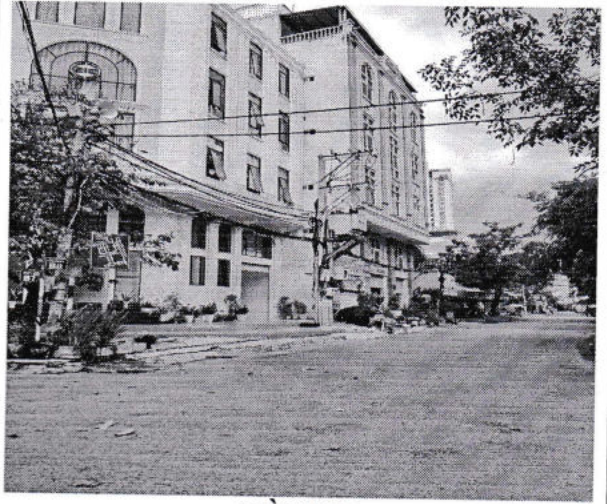


170
46
H M
DINH
GI
:P.V

HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH



HÌNH 1



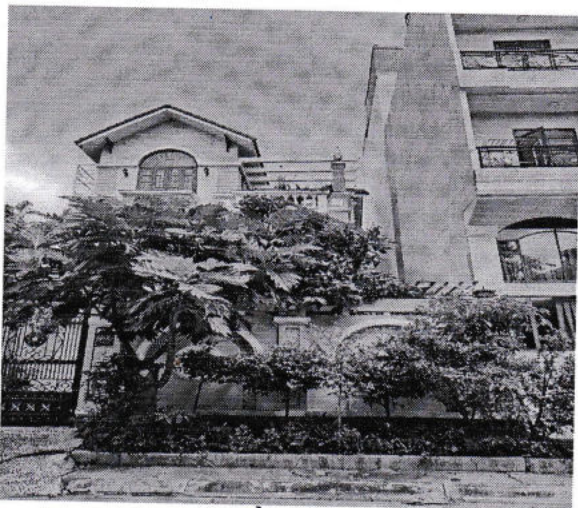
HÌNH 2



HÌNH 3



HÌNH 4



HÌNH 5



HÌNH 6

79
TY
TV
40
•
10

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

1. Thửa đất:

a) Thửa đất số: 617 tờ bản đồ số: 21

b) Địa chỉ: 56/45A Trần Thị Liên, Ấp 3, Xã Phước Kiển, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh

c) Diện tích: 90,9m² (bằng chữ: Chín mươi chín phẩy chín mét vuông)

d) Hình thức sử dụng: Sử dụng nông

e) Mục đích sử dụng: Đất ở 87,1m²; Đất trồng lúa nước còn lại 12,8m²

f) Thời hạn sử dụng: Đất ở: 1 lần đất: Đất trồng lúa nước còn lại: sử dụng đến ngày 26/10/2069

g) Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Công nhân QSDĐ như giao đất có thửa tiền sử dụng đất: 87,1m²; Nhận chuyển nhượng đất được Công nhân QSDĐ như giao đất không thửa tiền sử dụng đất: 12,8m²

2. Nhà ở:

a) Loại nhà ở: Nhà ở riêng lẻ

b) Diện tích xây dựng: 46m²

c) Diện tích sàn: 322m²

d) Hình thức sở hữu: Sở hữu riêng

e) Thời hạn sở hữu: /-

f) Công trình xây dựng khác: /-

g) Rừng sản xuất là rừng trồng: /-

h) Cấp địa năm: /-

i) Ghi chú: /-

- Thửa số 617 chiết từ thửa 636, 617 tờ bản đồ số 21 xã Phước Kiển

- Giấy chứng nhận này thay thế giấy chứng nhận số CH09280 do UBND huyện Nhà Bè cấp ngày 26/01/2018.

Trở Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 2 năm 2022
 SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TP. HỒ CHÍ MINH
 TƯỚNG GIÁM ĐỐC
 GIÁM ĐỐC CHI NHÁNH VÀ PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI HUYỆN NHÀ BÈ



Số báo cáo GCN: CS.12.337

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



| BẢNG LIỆT KÊ TỌA ĐỘ GÓC RANH ĐẤT QNT | | | | BẢNG LIỆT KÊ TỌA ĐỘ GÓC RANH ĐẤT LƯU | | | |
|--------------------------------------|-------------|------------|--------|--------------------------------------|-------------|------------|-------|
| Số thửa đất/m | X(m) | Y(m) | Cạnh | Số thửa đất/m | X(m) | Y(m) | Cạnh |
| 1 | 1184489,775 | 604390,606 | 7,984 | 1 | 1184489,775 | 604390,606 | 6,832 |
| 2 | 1184497,490 | 604388,570 | 7,708 | 2 | 1184481,916 | 604397,117 | 2,83 |
| 3 | 1184495,674 | 604381,079 | 12,086 | 3 | 1184483,240 | 604384,366 | 0,12 |
| 4 | 1184483,240 | 604384,368 | 2,83 | 4 | 1184483,124 | 604384,399 | 7,70 |
| 5 | 1184481,914 | 604397,117 | 6,832 | 5 | 1184484,928 | 604391,882 | 7,70 |
| 6 | 1184489,775 | 604390,606 | 6,832 | 6 | 1184489,775 | 604390,606 | 5,00 |

Phân chi tiết xem bản vẽ sơ đồ thửa đất do Công ty cổ phần đo đạc và xây dựng Thái Bình lập ngày 24/12/2021

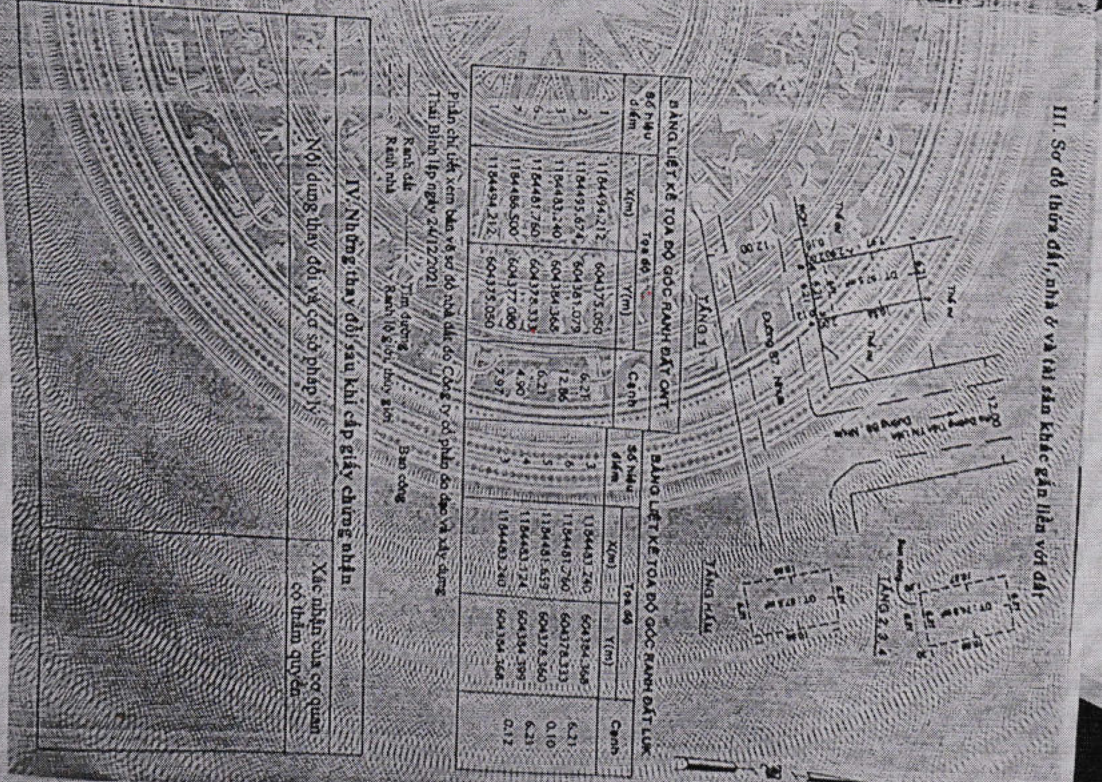
IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận
 Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý
 Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

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

1. Thửa đất:
 - a) Tên thửa số: 997 (t) ban do số: 21
 - b) Địa chỉ: 364/5 Trãn Thị Liên, Ấp 3, Xã Phước Kiển, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.
 - c) Diện tích: 80.7m² (bằng chữ: Tám mươi phẩy bảy mét vuông)
 - d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng
 - e) Mục đích sử dụng: Đất ở 80m², đất trồng lúa nước còn lại 0.7m²
 - f) Thời hạn sử dụng: Đất ở lâu dài; Đất trồng lúa nước còn lại: sử dụng đến ngày 28/10/2089
 - g) Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Công nhân QSD như giao đất có thu tiền sử dụng đất; 80m²; Nhận chuyển nhượng đất được Công nhân QSD như giao đất có đất không thu tiền sử dụng đất: 0.7m²
2. Nhà ở:
 - a) Loại nhà ở: Nhà ở riêng lẻ
 - b) Diện tích xây dựng: 87.5m²
 - c) Diện tích sàn: 359.7m²
 - d) Hình thức sở hữu: Sở hữu riêng
 - e) Thời hạn sở hữu: /
 3. Công trình xây dựng khác: /
 4. Hàng hóa gắn liền trong thửa đất: /
 5. Các tài sản: /
 6. Ghi chú:
 - Thửa số 997 nằm từ thửa 617 (t) ban do số 21 xã Phước Kiển.
 - Giấy chứng nhận này thay thế giấy chứng nhận số CH09281 do UBND huyện Nhà Bè cấp ngày 26/11/2018.



TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 03 năm 2018
 SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TP. HỒ CHÍ MINH
 TỪ Q. GIÁM ĐỐC
 GIÁM ĐỐC CHI NHÁNH ĐĂNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI HUYỆN NHÀ BÈ



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

Phần chi tiết xem bản vẽ sơ đồ thửa đất do Công ty cổ phần đo đạc và xây dựng Tài chính TP ngày 24/12/2021

Ranh đất: Ranh thửa, Ranh đường, Ranh bờ ruộng, Ranh công

IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý

Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

Số vào sổ cấp GCN: CS.42.438