

Số : 978 / CT-ĐGD

Biên Hoà, ngày 22 tháng 11 năm 2021

CHỨNG THƯ ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Kính gửi: Sở Tài chính tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 44/1014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất;

Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT, ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và môi trường quy định chi tiết phương pháp định giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất;

Căn cứ hợp đồng dịch vụ thẩm định giá 211046/HĐKT-THM, ngày 12/10/2021 giữa Sở Tài chính tỉnh Đồng Nai và Công ty Cổ phần Thẩm định giá và TVĐT Xây dựng Thể Hệ Mới về việc tư vấn định giá đất để đấu giá quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 41 tờ bản đồ số 60 tại phường Tân Biên, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

1. Mục đích định giá:

Xác định giá đất phục vụ mục đích đấu giá.

2. Thời điểm định giá:

Tại thời điểm định giá đất: Tháng 11/2021.

3. Cơ sở định giá đất:

- Căn cứ Quyết định số 2257/QĐ-UBND ngày 22/07/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc thu hồi đất do Sở Công nghiệp (nay là Sở Công thương) quản lý giao Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai quản lý, thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

- Căn cứ công văn số 699/VPĐK-ĐKTK ngày 14/02/2020 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai về việc xác định vị trí thửa đất có diện tích 105,8m² tại phường Tân Biên, thành phố Biên Hòa.

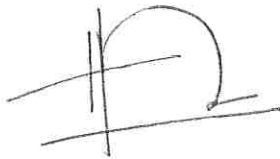
- Trích lục và đo chính lý thửa đất bản đồ địa chính số /2019, tỷ lệ 1:500 do Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Biên Hòa thực hiện và được Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai kiểm tra nội nghiệp ngày 10/07/2019 về việc xác định ranh giới và diện tích quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 41a tờ bản đồ số 60 tại phường Tân Biên, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Ranh giới khu đất được giới hạn bởi các mốc (1,2,3,4,1) có diện tích 105,8m².



- Quyền sử dụng đất ở tại đô thị, vị trí 2, đường Điều Xiển thuộc thửa đất số 41 tờ bản đồ số 60 tại phường Tân Biên, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Loại đất	Vị trí	Diện tích (m ²)	Giá đất theo quy định tại Bảng giá đất (đ/m ²)	Giá đất định giá (đ/m ²)	Tổng giá trị khu đất	Chênh lệch	
						Mức giá (đ/m ²)	Tỷ lệ (%)
Đất ở tại đô thị (ODT) đường Điều Xiển	Vị trí 2	105,8	9.000.000	21.729.000	2.298.928.200	12.729.000	141,4%

Định giá viên



Hồ Nguyễn Ngọc Phương

Thẻ TDV số: IX.1177

Tổng Giám đốc



Nguyễn Công Tiến

Thẻ TDV số: 105025





PHỤ LỤC ẢNH KÈM THEO CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Số: 018/CT-THM, ngày 22 / 11 /2021 của Cty cổ phần Thẩm định giá và Tư vấn ĐTXD Thể Hệ Mới.

Khách hàng yêu cầu ĐGD: Sở Tài chính tỉnh Đồng Nai.

Địa điểm định giá: Phường Tân Biên, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.



Hình 1,2: Tài sản thẩm định.

Số : 178A / BC-ĐGD

Biên hoà, ngày 22 tháng 11 năm 2021

BÁO CÁO ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 44/1014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất;

Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT, ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và môi trường quy định chi tiết phương pháp định giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất;

Căn cứ hợp đồng dịch vụ thẩm định giá 211046/HĐKT-THM, ngày 12/10/2021 giữa Sở Tài chính tỉnh Đồng Nai và Công ty Cổ phần Thẩm định giá và TVĐT Xây dựng Thể Hệ Mới về việc tư vấn định giá đất để đấu giá quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 41 tờ bản đồ số 60 tại phường Tân Biên, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

I. Mục đích thẩm định giá:

Xác định giá đất phục vụ mục đích đấu giá.

II. Thời điểm thẩm định giá:

Tại thời điểm định giá đất: Tháng 11/2021.

III. Cơ sở định giá đất:

- Căn cứ Quyết định số 2257/QĐ-UBND ngày 22/07/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc thu hồi đất do Sở Công nghiệp (nay là Sở Công thương) quản lý giao Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai quản lý, thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

- Căn cứ công văn số 699/VPĐK-ĐKTK ngày 14/02/2020 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai về việc xác định vị trí thửa đất có diện tích 105,8m² tại phường Tân Biên, thành phố Biên Hòa.

- Trích lục và đo chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính số /2019, tỷ lệ 1:500 do Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Biên Hòa thực hiện và được Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai kiểm tra nội nghiệp ngày 10/07/2019 về việc xác định ranh giới và diện tích quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 41a tờ bản đồ số 60 tại phường Tân Biên, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Ranh giới khu đất được giới hạn bởi các mốc (1,2,3,4,1) có diện tích 105,8m².

- Căn cứ Quyết định số 3868/QĐ-UBND ngày 06/10/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc Đấu giá quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 41, tờ bản đồ số 60 tại phường Tân Biên, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- Căn cứ Quyết định số 3869/QĐ-UBND ngày 06/10/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc Ban hành phương án đấu giá quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 41, tờ bản đồ số 60 tại phường Tân Biên, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

IV. Đặc điểm khu đất:

- Vị trí: Khu đất định giá có tổng diện tích là 105,8m² thuộc thửa đất số 41a tờ bản đồ 60 tại phường Tân Biên, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, tiếp giáp đường nhựa rộng khoảng 5m cách đường Điều Xiển khoảng 250m. Phần đất được giới hạn theo Trích lục và đo chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính số /2019, tỷ lệ 1:500 do Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Biên Hòa thực hiện và được Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai kiểm tra nội nghiệp ngày 10/07/2019.

- Toàn bộ khu đất định giá được xác định có 1 vị trí:

+ Đất ở tại đô thị (ODT) vị trí 2 đường Điều Xiển.

+ Diện tích định giá: 105,8m².



* Sơ đồ vị trí khu đất

V. Áp dụng phương pháp định giá đất:

- Căn cứ Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT, ngày 30/06/2014 của Bộ Tài nguyên và môi trường quy định chi tiết phương pháp định giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất.

- Tại vị trí định giá có nhiều trường hợp chuyển nhượng là đất ở tại đô thị. Do đó, tổ định giá tiến hành điều tra khảo sát và chọn ra các trường hợp chuyển

nhượng là đất ở tại đô thị (trong vòng 2 năm tính đến thời điểm định giá) có điều kiện khá tương đồng để làm thông tin so sánh điều chỉnh và ước tính cho mức giá cho tài sản cần định giá. Mức giá giao dịch thị trường khá cao so với giá đất quy định của UBND tỉnh.

Trên cơ sở khảo sát hiện trạng và điều tra thu thập thông tin giá đất thị trường tại khu vực định giá; đối chiếu với các điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất quy định tại Khoản 2, Điều 5 của Nghị định 44/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định về giá đất; các phương pháp định giá đất quy định tại Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/06/2014 của Bộ tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất. Căn cứ vào mục đích định giá, đặc điểm tài sản định giá ở trên tổ định giá sử dụng phương pháp định giá là: *phương pháp so sánh*.

VI. Kết quả điều tra thu thập dữ liệu thị trường, phân tích đánh giá và ước tính giá trị tài sản:

VI.1. Theo giá Quyết định của UBND tỉnh Đồng Nai.

- Căn cứ Quyết định số 49/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc ban hành quy định về bảng giá các loại đất tỉnh Đồng Nai 5 năm giai đoạn 2020-2024.
- Căn cứ Quyết định số 52/2014/QĐ-UBND ngày 20/11/2014 về việc quy định về hạn mức đất ở trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.
- Giá đất ODT vị trí 2, tại đường Điều Xiển có đơn giá như sau:

Đvt: đồng/m².

Stt	Vị trí	ODT (Theo QĐ 49/2019)
1	Vị trí 2	9.000.000

VI.2. Theo giá thị trường tại thời điểm định giá.

1. Khảo sát, thu thập thông tin.

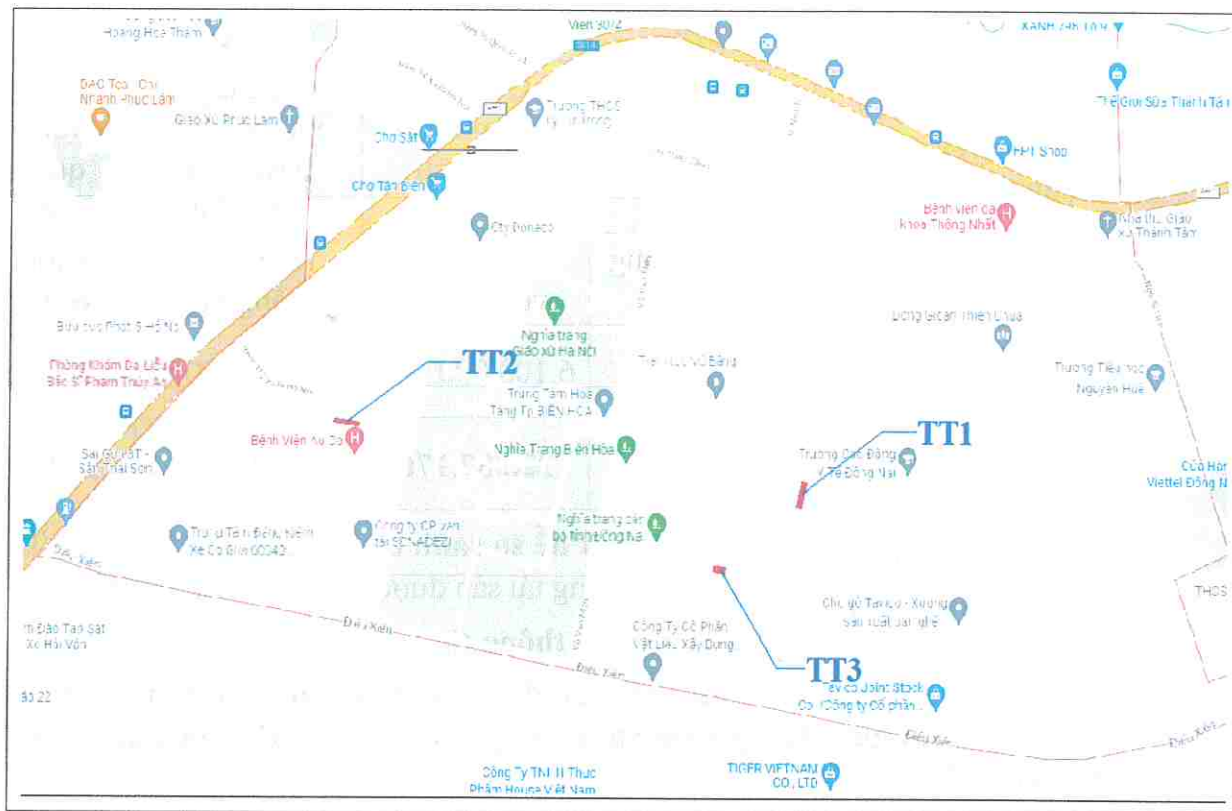
Nhận xét: Khảo sát khu vực xung quanh vị trí định giá có nhiều trường hợp chuyển nhượng là đất ở tại đô thị. Do đó, tổ định giá tiến hành điều tra khảo sát và chọn ra các trường hợp chuyển nhượng là đất ở tại đô thị, vị trí 2 đường Điều Xiển thuộc khu vực lân cận có điều kiện khá tương đồng để làm thông tin so sánh điều chỉnh và ước tính cho mức giá cho tài sản cần định giá.

Sau khi rà soát các trường hợp chuyển nhượng trong khoảng thời gian 2 năm so với thời điểm định giá tại các khu vực lân cận thuộc phường Tân Biên, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Công ty Cổ phần Thẩm định giá và TVĐT Xây dựng Thế Hệ Mới đã chọn điều tra 3 trường hợp chuyển nhượng làm tài sản so sánh, trong đó:

- Điều tra 03 trường hợp chuyển nhượng làm cơ sở so sánh xác định giá đất cho thửa đất cần thẩm định (phiếu điều tra 1, 2, 3) sau đó điều chỉnh về giá đất ở tại đô thị vị trí 2 đường Điều Xiển; mức giá chuyển nhượng từ (22.287.176 – 28.099.754) đồng/m²; cao hơn từ (147,6% - 212,2%) so với giá quy định của UBND tỉnh.



Stt	Nguồn thông tin, vị trí thửa đất	Đặc điểm thửa đất		Thông tin về giá	
		Số thửa		Thời điểm chuyển nhượng:	
1	Phiếu điều tra số 1: + Người được điều tra: Nguyễn Văn Thọ. + Vị trí: Vị trí 2 đường Điều Xiển. + Hiện trạng: Đất trống.	Số thửa	86	Thời điểm chuyển nhượng:	tháng 02/2020
		Tờ bản đồ	57	Giá BĐS chuyển nhượng:	6.100.000.000
		Diện tích đất	273,7	Giá trị tài sản trên đất	0
		Hình dáng	Tương đối vuông vức	CP chuyển MĐSD đất	0
		MĐSD	ODT	Giá trị đất	6.100.000.000
		Đ/c thửa đất	Phường Tân Biên	Đơn giá đất ODT (đ/m ²)	22.287.176
2	Phiếu điều tra số 2: + Người được điều tra: Phạm Đăng Khoa. + Vị trí: Vị trí 2 đường Điều Xiển. + Hiện trạng: Đất trống.	Số thửa	96	Thời điểm chuyển nhượng:	tháng 06/2020
		Tờ bản đồ	55	Giá BĐS chuyển nhượng:	8.000.000.000
		Diện tích đất	284,7	Giá trị tài sản trên đất	0
		Hình dáng	Tương đối vuông vức	CP chuyển MĐSD đất	0
		MĐSD	ODT	Giá trị đất	8.000.000.000
		Đ/c thửa đất	Phường Tân Biên	Đơn giá đất ODT (đ/m ²)	28.099.754
3	Phiếu điều tra số 3: + Người được điều tra: Nguyễn Xuân Đức. + Vị trí: Vị trí 2 đường Điều Xiển. + Hiện trạng: Đất trống.	Số thửa	187	Thời điểm chuyển nhượng:	tháng 10/2020
		Tờ bản đồ	62	Giá BĐS chuyển nhượng:	2.700.000.000
		Diện tích đất	100,0	Giá trị tài sản trên đất	0
		Hình dáng	Tương đối vuông vức	CP chuyển MĐSD đất	0
		MĐSD	ODT	Giá trị đất	2.700.000.000
		Đ/c thửa đất	Phường Tân Biên	Đơn giá đất ODT (đ/m ²)	27.000.000



**Sơ đồ vị trí các TSSS:*

2. Ước tính giá trị thị trường tại các vị trí tài sản định giá:

2.1 Ước tính giá đất thị trường đất ở tại đô thị vị trí 2 đường Điều Xiển.

Khảo sát thị trường, thu thập được thông tin về giá đất thị trường tại phường Tân Biên trong khoảng thời gian 2 năm đến thời điểm xác định giá. Công ty chọn 3 trường hợp chuyển nhượng thành công của 3 thửa đất (theo phiếu điều tra 01, 02, 03) có vị trí và điều kiện khá tương đồng với tài sản định giá làm cơ sở để so sánh, điều chỉnh các yếu tố khác biệt với tài sản định giá, để xác định mức giá của tài sản định giá.

Tiến hành thu thập các thông tin của 3 thửa đất so sánh.

Stt	Yếu tố so sánh	TSDG	TT1	TT2	TT3
1	Mục đích sử dụng	Đất ở tại đô thị	Đất ở tại đô thị	Đất ở tại đô thị	Đất ở tại đô thị
2	Giao thông	Tiếp giáp 2 mặt tiền đường rộng khoảng 5m	Tiếp giáp đường rộng khoảng 8m	Tiếp giáp đường rộng khoảng 10m	Tiếp giáp 2 mặt tiền đường rộng khoảng 8m
3	Thời điểm chuyển nhượng		tháng 02/2020	tháng 06/2020	tháng 10/2020
4	Diện tích, kích thước (m ²)		273,7	284,7	100,0
5	Tài sản gắn liền với đất	Đất trống	Đất trống	Đất trống	Đất trống
6	Môi trường sống	Nằm trong khu vực dân cư đông	Nằm trong khu vực dân cư đông	Nằm trong khu vực dân cư đông	Nằm trong khu vực dân cư đông

Stt	Yếu tố so sánh	TSDG	TT1	TT2	TT3
7	Tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
8	Hình dáng	Không vuông vức	Tương đối vuông vức	Tương đối vuông vức	Tương đối vuông vức
9	Giá trị đất chuyển nhượng (đồng)		6.100.000.000	8.000.000.000	2.700.000.000
10	Giá đất chuyển nhượng (đ/m²)		22.287.176	28.099.754	27.000.000

*** Sử dụng phương pháp so sánh để so sánh 03 thửa đất ở nông thôn (ký hiệu TT1, TT2, TT3 với giá trị còn lại của từng tài sản được tính toán như trên).**

Khảo sát thị trường, thu thập các thông tin.

- Về giao thông: Thửa đất tiếp giáp đường rộng khoảng 5m kém thuận lợi hơn các thửa đất tiếp giáp đường rộng 8m khoảng 5% và thửa đất tiếp giáp đường rộng 10m khoảng 10%.

- Về lợi thế kinh doanh: Thửa đất tiếp giáp 2 mặt tiền đường thuận lợi hơn các thửa đất tiếp giáp 1 mặt tiền đường khoảng 10%.

- Về hình dáng: Thửa đất có dạng hình tam giác kém thuận lợi hơn các thửa đất có hình dáng tương đối vuông vức khoảng 20%.

Phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá

a) Phân tích, so sánh để lựa chọn các yếu tố giống nhau và khác biệt giữa các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá.

Kết quả phân tích cho thấy thửa đất cần định giá và 03 thửa đất so sánh có 03 yếu tố khác biệt (giao thông, lợi thế kinh doanh và hình dáng).

b) Điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá.

- *Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt về giao thông:* Thửa đất định giá (tiếp giáp đường rộng khoảng 5m) kém thuận lợi hơn thửa đất TT1, TT3 (tiếp giáp đường rộng khoảng 8m) 5% và thửa đất TT2 (tiếp giáp đường rộng khoảng 10m) 10%.

Giá đất của thửa đất cần định giá (giả định) là 100% thì giá đất của thửa đất TT1, TT2, TT3 lần lượt là 105%, 110%, 105%.

+ Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất TT1, TT3 105% là:

$$\frac{100\% - 105\%}{105\%} = -4,76\%$$

+ Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất TT2 110% là:

$$\frac{100\% - 110\%}{110\%} = -9,09\%$$

- Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt về lợi thế kinh doanh: Thửa đất định giá (tiếp giáp 2 mặt tiền đường) thuận lợi hơn thửa đất TT1, TT2 (tiếp giáp 1 mặt tiền đường) 10%.

Giá đất của thửa đất cần định giá (giả định) là 100% thì giá đất của thửa đất TT1, TT2 là 90%.

+ Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất TT1, TT2 90% là:

$$\frac{100\% - 90\%}{90\%} = 11,11\%$$

- Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt về hình dáng: Thửa đất định giá (có dạng hình tam giác) kém thuận lợi hơn thửa đất TT1, TT2, TT3 (có hình dáng tương đối vuông vức) 20%.

Giá đất của thửa đất cần định giá (giả định) là 100% thì giá đất của thửa đất TT1, TT2, TT3 là 120%.

+ Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất TT1, TT2, TT3 120% là:

$$\frac{100\% - 120\%}{120\%} = -16,67\%$$

Ước tính giá của thửa đất cần định giá:

Stt	Yếu tố so sánh	TSDG	TT1	TT2	TT3
1	Diện tích (m ²)		273,7	284,7	100,0
2	Giá trị đất chuyển nhượng (đồng)		6.100.000.000	8.000.000.000	2.700.000.000
3	Giá đất chuyển nhượng (đồng/m ²)		22.287.176	28.099.754	27.000.000
4	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh				
4.1	Giao thông	Tiếp giáp đường rộng khoảng 5m	Tiếp giáp đường rộng khoảng 8m	Tiếp giáp đường rộng khoảng 10m	Tiếp giáp đường rộng khoảng 8m
	Tỷ lệ	100%	105%	110%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,76%	-9,09%	-4,76%
	Mức điều chỉnh		-1.061.294	(2.554.523)	-1.285.714
4.2	Lợi thế kinh doanh	Tiếp giáp 2 mặt tiền đường	Tiếp giáp 1 mặt tiền đường	Tiếp giáp 1 mặt tiền đường	Tiếp giáp 2 mặt tiền đường
	Tỷ lệ	100%	90%	90%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		11,11%	11,11%	0,00%
	Mức điều chỉnh		2.476.352,86	3.122.194,90	-
4.3	Hình dáng	Hình tam giác	Tương đối vuông vức	Tương đối vuông vức	Tương đối vuông vức
	Tỷ lệ	100%	120%	120%	120%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-16,67%	-16,67%	-16,67%
	Mức điều chỉnh		-	-	-

Stt	Yếu tố so sánh	TSDG	TT1	TT2	TT3
			3.714.529,29	4.683.292,35	4.500.000,00
5	Mức giá chỉ dẫn của TSSS		19.987.705	23.984.134	21.214.286
6	Thông nhất mức giá chỉ dẫn cho TSTD:		21.728.708		
7	Làm tròn:		21.729.000		

Xác định giá đất của thửa đất cần định giá:

$$\text{Giá đất của thửa đất cần định giá} = \frac{19.987.705 + 23.984.134 + 21.214.286}{3} = 21.728.708 \text{ đồng/m}^2 \text{ (làm tròn } 21.729.000 \text{ đồng/m}^2)$$

Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh là:

Stt	Chênh lệch thửa đất so với tài sản so sánh	Kết quả	So sánh
1	Chênh lệch của thửa đất định giá so với TT1	8,71%	<10%
2	Chênh lệch của thửa đất định giá so với TT2	-9,40%	<10%
3	Chênh lệch của thửa đất định giá so với TT3	2,42%	<10%

Giá đất của thửa đất cần định giá bảo đảm chênh lệch với các giá đất ước tính không quá 10%.

- **Thông nhất mức giá chỉ dẫn cho TSTDG:** tổ định giá chọn mức giá trung bình của các mức giá chỉ dẫn và là căn cứ để đưa ra giá trị thị trường đất ở tại đô thị vị trí 2 đường Điều Xiển là 21.729.000 đồng/m² là phù hợp.

VII. Kết quả định giá đất và các điều kiện kèm theo:

1. Kết quả định giá đất:

- Quyền sử dụng đất ở tại đô thị, vị trí 2, đường Điều Xiển thuộc thửa đất số 41 tờ bản đồ số 60 tại phường Tân Biên, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Loại đất	Vị trí	Diện tích (m ²)	Giá đất theo quy định tại Bảng giá đất (đ/m ²)	Giá đất định giá (đ/m ²)	Tổng giá trị khu đất	Chênh lệch	
						Mức giá (đ/m ²)	Tỷ lệ (%)
Đất ở tại đô thị (ODT) đường Điều Xiển	Vị trí 2	105,8	9.000.000	21.729.000	2.298.928.200	12.729.000	141,4%

2. Điều kiện kèm theo kết quả định giá đất:

- Mức giá trên là giá thị trường cho quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 41 tờ bản đồ số 60 tại phường Tân Biên, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, có đặc điểm pháp lý, đặc điểm kinh tế - kỹ thuật được mô tả chi tiết tại mục IV của báo cáo này, theo yêu

cầu thẩm định giá của Sở Tài chính tỉnh Đồng Nai tại thời điểm và địa điểm định giá.

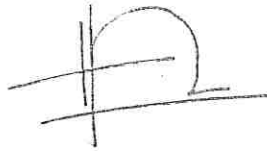
- Các số liệu về tài sản Công ty Cổ phần Thẩm định giá và TVĐT Xây dựng Hệ Mới căn cứ vào hồ sơ do khách hàng cung cấp và kết hợp với khảo sát thực tế tại hiện trường dưới sự hướng dẫn của khách hàng.

Người lập báo cáo



Phạm Minh Trung

Định giá viên



Hồ Nguyễn Ngọc Phương
Thẻ TDV số: IX.1177

Tổng Giám đốc



Nguyễn Công Tiến
Thẻ TDV số: I05025

Xã (phường, thị trấn): Phường Tân Biên.
 Huyện (Quận, TX, TP): Thành phố Biên Hòa.
 Tỉnh (TP): Tỉnh Đồng Nai.

Mẫu số 07

BẢNG THÔNG KÊ PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất:.....)

Stt	Tên người sử dụng đất	Thửa đất số	Tờ ĐĐ số	Diện tích (m ²)	Tên phường, xã	Khu vực	Vị trí đất	Thời điểm chuyển nhượng	Giá bán BDS (1.000đ)	Giá đất chuyển nhượng (1.000đ/m ²)	Giá đất trong bảng giá đất hiện hành (1.000đ/m ²)	So sánh (11)/(12) (%)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)
1	Nguyễn Văn Thọ	86	57	273,7	Phường Tân Biên	Đường Điều Xiển	2	02/2020	6.100.000	22.287	9.000	247,6%
2	Phạm Đăng Khoa	96	55	284,7	Phường Tân Biên	Đường Điều Xiển	2	06/2020	8.000.000	28.100	9.000	312,2%
3	Nguyễn Xuân Đức	187	62	100,0	Phường Tân Biên	Đường Điều Xiển	2	10/2020	2.700.000	27.000	9.000	300,0%

Xác nhận của Tổ chức tư vấn xác định giá đất
 (Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)



Biên Hòa, ngày...tháng...năm 2021
 Người lập biểu
 (Ký và ghi rõ họ tên)

Phạm Minh Trung

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất ở tại đô thị)

Tên phường (thị trấn): P. Tân Kiên

Tên người được điều tra: Nguyễn Văn Thọ

- Địa chỉ⁽¹⁾:; thời điểm chuyển nhượng⁽²⁾: 02/2020

- Giá bất động sản chuyển nhượng: 6.100 triệu đồng/bất động sản

- Giá đất chuyển nhượng: triệu đồng/thửa hoặc đồng/m²

- Nguồn thông tin:

1. Các thông tin về thửa đất- Tờ bản đồ số: 57; thửa đất số: 86; diện tích: 273,7 m².- Địa chỉ thửa đất⁽³⁾: L. Hương Tân Kiên

- Kích thước mặt tiền: m; kích thước chiều sâu thửa đất: m.

- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật ☐, hình bình hành ☐, hình vuông ☐, hình thang xuôi ☐, hình thang ngược ☐, hình đa giác ☐, hình chữ L ☐.- Vị trí đất: NT2

Tên địa danh	Khoảng cách đến đường (phố) hoặc đến ngõ (hẻm) cấp liền kề trước nó
Đường (phố): Đường Xương Lộ	
Ngõ (hẻm) cấp 1:	
Ngõ (hẻm) cấp 2:	
Ngõ (hẻm) cấp 3:	
Ngõ (hẻm) cấp 4:	

- Các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật:

- Các yếu tố về hạ tầng xã hội:

- Các thông tin khác có ảnh hưởng đến giá đất (nếu có):

2. Các thông tin về tài sản gắn liền với đất

- Nhà ở: Loại nhà:; cấp nhà:; năm xây dựng:

- Diện tích xây dựng: m²; số tầng:; diện tích sàn sử dụng: m²;- Giấy phép xây dựng: có ☐, không có ☐.

- Tài sản khác (nếu có):

Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)


Tống Thái Dương

Ngày 15 tháng 11 năm 2021

Người được điều tra
(Ký hoặc không ký)

Ghi chú:

-⁽¹⁾; ⁽³⁾ ghi rõ tên tổ, cụm, đường phố, phố.-⁽²⁾ hoặc thời điểm trúng đấu giá.

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất ở tại đô thị)



Tên phường (thị trấn): ...P. Tân Biên...

Tên người được điều tra: ...Phạm Đăng Khoa...

- Địa chỉ⁽¹⁾:: thời điểm chuyển nhượng⁽²⁾: ...06/2020...

- Giá bất động sản chuyển nhượng: 8.000.....triệu đồng/bất động sản.

- Giá đất chuyển nhượng: triệu đồng/thửa hoặc.....đồng/m²

- Nguồn thông tin:

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: 55.....: thửa đất số: 96.....: diện tích: 284,7.....m².- Địa chỉ thửa đất⁽³⁾: P. Tân Biên.....

- Kích thước mặt tiền: m; kích thước chiều sâu thửa đất: m.

- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật ☐, hình bình hành ☐, hình vuông ☐, hình thang xuôi ☐, hình thang ngược ☐, hình đa giác ☐, hình chữ L ☐.

- Vị trí đất: Vị 1.....

Tên địa danh	Khoảng cách đến đường (phố) hoặc đến ngõ
Đường (phố): ...Đường Liên...	
Ngõ (hẻm) cấp 1:	
Ngõ (hẻm) cấp 2:	
Ngõ (hẻm) cấp 3:	
Ngõ (hẻm) cấp 4:	

- Các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật:

- Các yếu tố về hạ tầng xã hội:

- Các thông tin khác có ảnh hưởng đến giá đất (nếu có):

2. Các thông tin về tài sản gắn liền với đất

- Nhà ở: Loại nhà:: cấp nhà:: năm xây dựng:

- Diện tích xây dựng: m²; số tầng:: diện tích sàn sử dụng: m²:Giấy phép xây dựng: có ☐, không có ☐.

- Tài sản khác (nếu có):

Ngày 19 tháng 11 năm 2021.

Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)Người được điều tra
(Ký hoặc không ký)

Tống Thái Dương

Ghi chú:

-⁽¹⁾ ghi rõ tên tổ, cụm, đường phố, ngõ.-⁽²⁾ hoặc thời điểm trúng đấu giá.

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất ở tại đô thị)

Tên phường (thị trấn): P. Tân Kiên

Tên người được điều tra: Nguyễn Xuân Đức

- Địa chỉ⁽¹⁾:; thời điểm chuyển nhượng⁽²⁾: 10/2020

- Giá bất động sản chuyển nhượng: 2700

- Giá đất chuyển nhượng: triệu đồng/bất động sản

- Nguồn thông tin:

1. Các thông tin về thửa đất- Tờ bản đồ số: 62; thửa đất số: 117; diện tích: 100 m².- Địa chỉ thửa đất⁽³⁾: P. Tân Kiên

- Kích thước mặt tiền: m; kích thước chiều sâu thửa đất: m.

- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật ☐, hình bình hành ☐, hình vuông ☐, hình thang xuôi ☐, hình thang ngược ☐, hình đa giác ☐, hình chữ L ☐.

- Vị trí đất: VT2

Tên địa danh	Khoảng cách đến đường (phố) hoặc đến ngõ (hẻm) cấp liền kề trước nó
Đường (phố): Đường Xuyến	
Ngõ (hẻm) cấp 1:	
Ngõ (hẻm) cấp 2:	
Ngõ (hẻm) cấp 3:	
Ngõ (hẻm) cấp 4:	

- Các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật:

- Các yếu tố về hạ tầng xã hội:

- Các thông tin khác có ảnh hưởng đến giá đất (nếu có):

2. Các thông tin về tài sản gắn liền với đất

- Nhà ở: Loại nhà:; cấp nhà:; năm xây dựng:

- Diện tích xây dựng: m²; số tầng:; diện tích sàn sử dụng: m²;- Giấy phép xây dựng: có ☐, không có ☐.

- Tài sản khác (nếu có):

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)



Tống Thuý Dương

Ngày tháng năm 2021

Người được điều tra

(Ký hoặc không ký)

Ghi chú:

-⁽¹⁾; ⁽³⁾ ghi rõ tên tổ, cụm, đường phố, phố.-⁽²⁾ hoặc thời điểm trúng đấu giá.