

Số: ~~3201~~ /2011/HD-LienVietPostBankHậu Giang, ngày ~~28~~ tháng ~~12~~ năm 2011

HƯỚNG DẪN

THẨM ĐỊNH TÀI SẢN BẢO ĐẢM LÀ BẤT ĐỘNG SẢN

TỔNG GIÁM ĐỐC

- Căn cứ Bộ luật dân sự số 33/2005/QH11 ngày 16/6/2005 của Quốc hội nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam;
- Căn cứ vào Luật Đất đai số 13/2003/QH11 ngày 26/11/2003 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ vào Luật xây dựng số 16/2003/QH11 ngày 26/11/2003 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ vào Luật nhà ở số 56/2005/QH11 ngày 29/11/2005 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ vào Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ quy định về giao dịch bảo đảm và các văn bản sửa đổi bổ sung liên quan;
- Căn cứ Nghị định số 83/2010/NĐ-CP ngày 23/07/2010 của Chính phủ về Đăng ký giao dịch bảo đảm;
- Thông tư số 203/2009/TT-BTC về hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng khấu hao tài sản cố định;
- Căn cứ Giấy phép thành lập và hoạt động số 91/GP-NHNN ngày 28/03/2008 của Thống đốc NHNN Việt Nam cấp cho Ngân hàng TMCP Liên Việt (được đổi tên thành Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt theo Quyết định số 1633/QĐ-NHNN ngày 29/7/2011);
- Căn cứ Điều lệ Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt đã được Thống đốc NHNN Việt Nam chấp thuận theo Công văn số 8709/NHNN-TTGSNH, ngày 09/11/2011;
- Căn cứ Quyết định về việc Ban hành Quy chế Bảo đảm tiền vay số 141/2011/QĐ-HĐQT của Hội đồng quản trị ngày 05/04/2011;
- Căn cứ Quy định bảo đảm tiền vay số 1774/2011/QĐ-LienVietPostBank ngày 25/08/2011;
- Căn cứ phê duyệt của Chủ tịch Hội đồng Công nghệ và Chủ tịch Ủy ban Tín dụng và Đối ngoại tại Tờ trình số. ~~117~~.../2011/TTr – HĐCN ngày ~~06~~./~~12~~/2011;
- Theo đề nghị của Giám đốc Khối Thẩm định.

HƯỚNG DẪN:



Điều 1. Phạm vi áp dụng và đối tượng điều chỉnh

- 1.1. Phạm vi áp dụng: Hướng dẫn này điều chỉnh và hướng dẫn việc thẩm định và quản lý tài sản bảo đảm là bất động sản tại Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt (sau đây gọi tắt là Ngân hàng Bưu điện Liên Việt).
- 1.2. Hướng dẫn này được áp dụng trong toàn hệ thống Ngân hàng Bưu điện Liên Việt, gồm: Hội Sở chính, Sở Giao dịch và các Chi nhánh, trong đó có các Phòng Giao dịch trực thuộc (gọi chung là Đơn vị kinh doanh).

Điều 2. Giải thích từ ngữ

- 2.1. **Bất động sản (BDS):** Là tài sản có tính bất động, tính không đồng nhất, tính khan hiếm và tính bền vững, bao gồm: Đất đai, nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất đai, kể cả tài sản gắn liền với nhà, công trình xây dựng đó; các tài sản khác gắn liền với đất.
- 2.2. **Hồ sơ tài sản:** Là các loại giấy tờ pháp lý cần thiết để chứng minh quyền sở hữu bao gồm quyền định đoạt, chiếm hữu và/hoặc quyền sử dụng (đối với quyền sử dụng đất) của Chủ tài sản đối với tài sản và các giấy tờ khác chứng minh tài sản có thể được sử dụng một cách hợp pháp.
- 2.3. **Thẩm định tài sản bảo đảm (TSBD):** Là việc xem xét, đánh giá tính pháp lý, khả năng chuyển đổi thành tiền và tình trạng thực tế của tài sản để định giá tài sản làm cơ sở cho việc nhận tài sản bảo đảm và cấp tín dụng của Ngân hàng Bưu điện Liên Việt.
- 2.4. **Giá trị thị trường của 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 một giao dịch mua bán khách quan và độc lập, trong điều kiện thương mại bình thường.
- 2.5. **Giá trị định giá:** Là giá trị BĐS mà Ngân hàng Bưu điện Liên Việt định giá, là một trong các cơ sở để xác định mức cho vay đối với Khách hàng.
- 2.6. **Bên thế chấp:** Là Khách hàng, hoặc bên thứ ba là người sở hữu và/hoặc người sử dụng (đối với quyền sử dụng đất) hợp pháp BĐS thế chấp cho Ngân hàng Bưu điện Liên Việt để bảo đảm cho một hoặc nhiều giao dịch cần bảo đảm mà Khách hàng thực hiện với Ngân hàng Bưu điện Liên Việt.

Điều 3. Tổ định giá Tài sản bảo đảm

- 3.1. Thành phần tổ định giá Tài sản bảo đảm bao gồm 3 thành phần sau:
 - a) Giám đốc Đơn vị kinh doanh cho làm Tổ trưởng tổ định giá;
 - b) Chuyên viên Khách hàng trực tiếp quản lý Khách hàng;
 - c) Chuyên viên Quản lý tín dụng hoặc Chuyên viên Khách hàng không trực tiếp quản lý Khách hàng đang được xem xét cho vay.
- 3.2. Giám đốc Đơn vị kinh doanh có thể yêu cầu cán bộ, nhân viên khác có chuyên môn cần thiết trong việc tham gia Tổ định giá thường xuyên hoặc từng lần.
- 3.3. Giám đốc Đơn vị kinh doanh có thể ủy quyền cho Trưởng phòng Khách hàng hoặc Trưởng phòng Quản lý Tín dụng hoặc nhân viên khác làm Tổ trưởng tổ định giá.



Trong trường hợp này, người được ủy quyền không tham gia với tư cách nêu tại Điểm c), Khoản 3.1 của Điều này.

- 3.4. Được phép đóng dấu của Đơn vị kinh doanh vào chữ ký của Tổ trưởng Tổ định giá trong Biên bản định giá Tài sản bảo đảm nếu Tổ trưởng Tổ định giá là Giám đốc Đơn vị kinh doanh. Trường hợp khác thì đóng dấu treo và đóng dấu giáp lai vào Biên bản định giá Tài sản bảo đảm.

Điều 4. Chế độ làm việc của Tổ định giá Tài sản bảo đảm

- 4.1. Tổ định giá quyết định mức giá theo ý kiến đa số. Trường hợp không có một mức giá nào được đa số quyết định, thì Tổ trưởng Tổ định giá quyết định.
- 4.2. Các đối tượng được nêu tại Điểm b), Điểm c) - Điều 3 của Quy định này phải trực tiếp xem xét tài sản bảo đảm là BĐS trước khi định giá.
- 4.3. Trường hợp tài sản bảo đảm ở tỉnh, thành phố (trực thuộc Trung ương) khác nơi với Đơn vị kinh doanh, thì Đơn vị kinh doanh phối hợp hoặc ủy quyền cho Đơn vị kinh doanh khác định giá. Trong trường hợp này, thành phần Tổ định giá bao gồm cán bộ, nhân viên, của một hoặc cả hai Đơn vị kinh doanh.

Điều 5. Nguyên tắc định giá bất động sản

- 5.1. Ngân hàng Bưu điện Liên Việt và Khách hàng thỏa thuận giá trị định giá BĐS tại thời điểm ký kết hợp đồng bảo đảm tiền vay để làm cơ sở xác định mức cho vay (không áp dụng khi xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ) và được xem xét, điều chỉnh khi cần thiết. Đơn vị kinh doanh không được dùng BĐS làm căn cứ duy nhất để quyết định cấp tín dụng và phải xác định BĐS thế chấp chỉ là cơ sở cuối cùng để đảm bảo thu hồi nợ vay.
- 5.2. Trường hợp tài sản bảo đảm thuộc đối tượng miễn giảm thuế hoặc tạm thời được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho nợ việc thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước thì giá trị định giá phải trừ đi khoản thuế, phí mà lẽ ra bên bảo đảm phải thực hiện với Nhà nước; Đối với trường hợp Pháp luật quy định phải thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước mới được thực hiện các giao dịch thế chấp, cầm cố thì phải thực hiện theo quy định đó.
- 5.3. Ngân hàng Bưu điện Liên Việt nhận thế chấp và định giá BĐS có mục đích sử dụng riêng, không định giá phần diện tích sử dụng chung. Tuy nhiên cũng coi đó là tài sản gắn liền, không tách rời TSBĐ cần định giá và cũng xem đó là yếu tố lợi thế của TSBĐ.

Điều 6. Bất động sản được nhận làm tài sản bảo đảm

- 6.1. Nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất, kể cả các tài sản gắn liền với nhà ở, công trình xây dựng đó; các tài sản khác gắn liền với đất, bao gồm cả giá trị rừng sản xuất là rừng trồng.
- 6.2. Quyền sử dụng đất được nhận thế chấp khi có đủ các điều kiện:
- a) Quyền sử dụng đất được nhận thế chấp theo quy định của Pháp luật đất đai;
 - b) Đất không có tranh chấp;

- c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;
 - d) Trong thời hạn sử dụng đất: Riêng đối với đất nông nghiệp (bao gồm đất vườn, ao, đất trồng cây lâu năm, hàng năm,...), thời gian còn lại ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tính đến thời điểm thẩm định giá tối thiểu còn lại 05 năm;
 - e) Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó ghi một trong các nội dung chi tiết tại Điều 6, Khoản 6.1, Điểm e) tại Quy định bảo đảm tiền vay số 1774/2011/QĐ-LienVietPostBank ban hành ngày 25/08/2011;
- 6.3. Danh mục tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được nhận thế chấp tham chiếu các quy định khác của Ngân hàng Bưu điện Liên Việt trong từng thời kỳ.

Điều 7. Bất động sản hạn chế nhận làm tài sản bảo đảm

7.1 Các BĐS dưới đây thuộc đối tượng hạn chế nhận thế chấp:

- Nhà chung cư có thời gian sử dụng tính đến thời điểm định giá trên 20 năm hoặc ít hơn 20 năm nhưng công trình bị nghiêng, lún, thấm dột, rạn nứt,... không còn phù hợp với công năng sử dụng;
 - Đối với Hà Nội và TP Hồ Chí Minh: Hạn chế nhận thế chấp đối với thửa đất ở có diện tích dưới 30 m²; Trường hợp nhỏ hơn 30 m², chỉ nhận thế chấp đối với thửa đất có ít nhất một mặt giáp với đường, phố chính (vị trí 1). Đối với các khu vực khác: Chỉ nhận thế chấp đối với thửa đất ở có diện tích từ 40m² trở lên; Trường hợp nhỏ hơn 40 m², chỉ nhận thế chấp đối với thửa đất có ít nhất một mặt giáp với đường, phố chính (vị trí 1). Các trường hợp khác phải có ý kiến phê duyệt bằng văn bản của Tổng Giám đốc trước khi nhận thế chấp.
 - Hạn chế nhận thế chấp đối với thửa đất có mặt giáp với ngõ, ngách, hẻm (bao gồm cả lối đi riêng) có mặt cắt ngõ nhỏ nhất (tính từ đường phố tới vị trí thửa đất) nhỏ hơn 1,5 m đối với Hà Nội và TP Hồ Chí Minh; nhỏ hơn 2,5 m đối với khu vực khác.
 - BĐS bị quy hoạch một phần (phần diện tích còn lại phải lớn hơn 30m² và đủ điều kiện cấp phép xây dựng theo quy định).
 - Quyền sử dụng đất sau khi quy hoạch có diện tích còn lại nhỏ hơn 30m² hoặc có chiều dài, chiều rộng nhỏ hơn 3m.
 - BĐS nằm trong chỉ giới quy hoạch mà việc quy hoạch này đã có phê duyệt của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.
 - Đối với trường hợp BĐS hợp thửa có lối vào mà cùng nhiều chủ sử dụng (lối đi không riêng biệt mà phụ thuộc lẫn nhau) thì Ngân hàng Bưu điện Liên Việt chỉ nhận các BĐS này khi cùng thế chấp đồng thời tại Ngân hàng Bưu điện Liên Việt.
- 7.2 Việc nhận thế chấp các BĐS theo quy định tại Khoản 1 Điều này phải được sự đồng ý bằng văn bản của Tổng Giám đốc.
- 7.3 Trường hợp khoản vay thuộc thẩm quyền phán quyết của Đơn vị kinh doanh thì Đơn vị kinh doanh phải xem xét thận trọng khoản tín dụng và tự quyết định việc nhận hay không BĐS làm tài sản bảo đảm.

- 7.4 Tùy theo điều kiện cụ thể tại địa phương, Đơn vị kinh doanh bổ sung thêm các danh mục BĐS hạn chế nhận làm bảo đảm tiền vay nhằm đảm bảo sự an toàn và tính thanh khoản khi phát mại tài sản.

Điều 8. Bất động sản không được thế chấp

- 8.2 BĐS không xác định mốc giới rõ ràng với các BĐS lân cận, khu vực hạ tầng kém, không có giao dịch;
- 8.3 BĐS là tài sản làm nhà ở duy nhất thuộc sở hữu của nhiều người trong đó có đối tượng chính sách, tàn tật, thương binh, liệt sỹ, người cao tuổi, nhà tình nghĩa,... mà nếu phải xử lý tài sản bảo đảm thì những người này sẽ không còn chỗ ở hoặc sẽ gặp rất nhiều khó khăn trong việc tìm nơi cư trú mới;
- 8.4 Danh mục tài sản không được nhận thế chấp chi tiết tại theo Điều 8, Điều 9 – Quy định bảo đảm tiền vay số 1774/2011/QĐ-LienVietPostBank ban hành ngày 25/08/2011;

Điều 9. Hồ sơ pháp lý của bất động sản

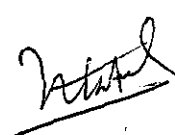
- 9.1. Các giấy tờ chứng minh quyền sở hữu/quyền sử dụng của chủ tài sản:
- a) Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất (bản chính).
 - b) Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở (bản chính).
 - c) Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở (bản chính).
 - d) Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và Tài sản khác gắn liền với đất (bản chính).
 - e) Tờ khai nộp thuế giá trị gia tăng, lệ phí trước bạ (bản chính) (nếu có); Hóa đơn nộp thuế sử dụng đất, thuế chuyển quyền sử dụng đất, thuế tài sản, lệ phí trước bạ.
 - f) Các hợp đồng mua, bán, chuyển nhượng, trao đổi, tặng cho, thừa kế, các hóa đơn thanh toán giá trị tài sản chuyển nhượng và các văn bản khác chứng minh nguồn gốc của tài sản bảo đảm (bản sao) (nếu có).
 - g) Những tài liệu bổ trợ cho báo cáo kết quả định giá (nếu có): Chi tiết về quy hoạch từ cơ quan có chức năng ở địa phương hoặc của văn phòng quy hoạch đô thị (bản sao).
 - h) Các hồ sơ, chứng từ liên quan khác.
- 9.2. Hồ sơ pháp lý của BĐS là nhà ở riêng lẻ:
- a) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (bản chính);
 - b) Giấy phép xây dựng, cấp phép sửa chữa nhà (bản chính);
 - c) Bản vẽ thiết kế xây dựng, sơ đồ kỹ thuật BĐS (nếu có);
 - d) Đối với nhà ở riêng lẻ tại đô thị có tổng diện tích sàn xây dựng từ 1000m² trở lên hoặc có chiều cao từ sáu tầng trở lên (tính cả tầng hầm) thì bắt buộc phải có chứng nhận bảo đảm an toàn chịu lực do đơn vị có chức năng cấp theo quy định của Pháp luật.



- 9.3. Hồ sơ pháp lý của BĐS là nhà xưởng và công trình xây dựng trên đất khác, tùy từng trường hợp cụ thể bao gồm:
- a) Giấy phép xây dựng (bản chính);
 - b) Hợp đồng san lấp mặt bằng;
 - c) Hợp đồng xây dựng và hợp đồng thiết kế thi công;
 - d) Sơ đồ vị trí hiện trạng mặt bằng;
 - e) Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình (bản chính);
 - f) Hợp đồng thi công, bản vẽ thiết kế các công trình cấp thoát nước, đường, điện,...;
 - g) Hồ sơ hoàn công, dự toán, quyết toán, thanh lý hợp đồng, hóa đơn,...;
 - h) Hợp đồng mua bán chuyển nhượng BĐS;
 - i) Các giấy tờ chứng minh Quyền sử dụng đất (bản chính);
 - j) Các giấy tờ khác có liên quan.
- 9.4. Hồ sơ pháp lý của công trình nâng cấp, sửa chữa lớn: Giấy phép sửa chữa, nâng cấp, bản vẽ thiết kế, hồ sơ hoàn công, quyết toán và các hóa đơn, chứng từ, hợp đồng thi công (nếu có),...;

Điều 10. Thẩm định giá trị pháp lý của bất động sản

- 10.1 Trên cơ sở hồ sơ pháp lý, Cán bộ thẩm định tại Đơn vị kinh doanh tiến hành thẩm định tính pháp lý của BĐS dựa trên các khía cạnh sau:
- a) Tính đầy đủ, phù hợp và hợp lệ của hồ sơ pháp lý, các thông tin về Chủ sở hữu/sử dụng, vị trí, diện tích đất, công trình xây dựng trên đất, diện tích sử dụng,...;
 - b) Thông tin về chủ sử dụng BĐS;
 - c) BĐS được phép thế chấp, hạn chế thế chấp, không được phép thế chấp theo quy định tại Điều 6, Điều 7, Điều 8 của Hướng dẫn này và quy định của Pháp luật;
 - d) BĐS đang được thế chấp, chuyển nhượng, góp vốn liên doanh với cá nhân, tổ chức khác;
 - e) BĐS đang bị kê biên, hạn chế chuyển nhượng, tranh chấp.
- 10.2 Trên cơ sở hồ sơ tư cách pháp lý của BĐS và Chủ sở hữu/sử dụng, Cán bộ thẩm định tại Đơn vị kinh doanh thẩm định tư cách pháp lý của Chủ sở hữu/sử dụng.
- a) Hồ sơ pháp lý của Chủ sở hữu/sử dụng đối với cá nhân là Chứng minh thư, Sổ hộ khẩu, Đăng ký kết hôn, Chứng nhận độc thân; Hồ sơ pháp lý của Chủ sở hữu/sử dụng đối với tổ chức là Đăng ký doanh nghiệp, Điều lệ, Nghị quyết của Hội đồng quản trị, Hội đồng thành viên, Văn bản ủy quyền, quyết định thành lập...
 - b) Nội dung thẩm định trên các khía cạnh sau:
 - Mối quan hệ giữa Chủ sở hữu/sử dụng BĐS, bên thế chấp với bên vay vốn tại Ngân hàng Bưu điện Liên Việt.



- Người có quyền quyết định thế chấp BĐS, đặc biệt là trường hợp BĐS thuộc quyền sử dụng, sở hữu của chủ hộ gia đình, của tổ chức;
- Sự phù hợp thông tin về Chủ sở hữu/sử dụng trên hồ sơ pháp lý BĐS với hồ sơ tư cách pháp lý của Chủ sở hữu/sử dụng;

10.3 Sau khi kiểm tra hồ sơ BĐS và Chủ sở hữu/sử dụng, nếu hồ sơ không hợp lệ thì Đơn vị kinh doanh từ chối nhận BĐS này làm tài sản bảo đảm. Trường hợp hồ sơ BĐS bảo đảm hợp pháp, hợp lệ, Cán bộ thẩm định tiến hành kiểm tra hiện trạng và thẩm định tài sản bảo đảm.

Điều 11. Thẩm định thực tế bất động sản

11.1 Cán bộ thẩm định tại Đơn vị kinh doanh trong quá trình thẩm định thực tế BĐS phải kiểm tra, đối chiếu và xác nhận bản chính giấy tờ về tài sản để khẳng định tính hợp pháp, hợp lệ của tài sản. Cán bộ thẩm định và Chủ sở hữu/sử dụng cần ký, ghi rõ họ tên và nội dung: “*Đã đối chiếu bản chính*” lên bản photô giấy tờ pháp lý của tài sản. Trường hợp giấy tờ không rõ ràng hoặc có những nghi vấn, Cán bộ thẩm định phải phối hợp với Chủ sở hữu/sử dụng xin xác minh tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nơi đã cấp giấy tờ đó (như Sở tài nguyên môi trường và nhà đất, địa chính UBND phường /xã, quận/huyện, thành phố/tỉnh,...).

11.2 Kiểm tra tại hiện trường: Thông qua khảo sát thực địa, phỏng vấn Chủ sở hữu/sử dụng BĐS, chính quyền và người dân sống ở khu vực xung quanh, Cán bộ thẩm định các khía cạnh sau:

- a) Xác định lại địa chỉ, vị trí tọa lạc của BĐS:
 - Địa chỉ thực tế của BĐS;
 - Vị trí BĐS theo Quy định khung giá của Nhà nước ban hành từng thời kỳ;
 - Tên đường phố, ngõ hẻm; mặt cắt nhỏ nhất của đường phố, ngõ hẻm dẫn tới BĐS; số phòng, tầng, tòa nhà đối với căn hộ chung cư;
 - Khoảng cách của BĐS tới đường phố gần nhất;
- b) Quy mô, kết cấu thực tế của BĐS: hình dạng (chiều rộng, chiều dài, diện tích), thực trạng về sử dụng thực tế;
- c) Loại công trình kiến trúc, năm xây dựng, mục đích sử dụng hiện tại của BĐS có đúng trong Hồ sơ tài sản bảo đảm hay không;
- d) Xác định các lợi thế và hạn chế về môi trường xã hội, văn hóa, kinh tế, điều kiện sống của khu vực nơi BĐS tọa lạc;
- e) Các nội dung có ảnh hưởng đến tính pháp lý và giá trị BĐS: BĐS đang có tranh chấp quyền sử dụng, sở hữu hay không, các công trình khác xung quanh có thể ảnh hưởng đến BĐS, các dấu hiệu không thuận lợi như ô nhiễm môi trường, an ninh, tệ nạn xã hội...



- f) Trường hợp địa chỉ tài sản bảo đảm ghi trong Giấy chứng nhận QSD/QSH BĐS chỉ có thông tin chung chung, không xác định được địa chỉ thực tế (không có số nhà, tên đường/phố,...) thì Cán bộ thẩm định của Đơn vị Kinh doanh, Khách hàng phải lập biên bản kiểm tra hiện trạng (bao gồm bản vẽ sơ đồ vị trí TSBĐ) có xác nhận của cơ quan địa chính sở tại.
- 11.3 Khi kiểm tra hiện trạng thực tế tài sản bảo đảm, Cán bộ thẩm định tiến hành chụp ảnh BĐS và sử dụng ảnh lưu hồ sơ, ảnh chụp phải thể hiện được ít nhất 03 nội dung: Mặt đường hoặc ngõ, ngách, hẻm... nơi có BĐS (Mặt cắt ngang nhỏ nhất từ tuyến đường, phố hoặc ngõ, ngách, hẻm,... cần cung cấp khung giá tham khảo đến nơi có BĐS), toàn cảnh BĐS và nội thất.
- 11.4 Kiểm tra và xác định diện tích BĐS được định giá:
- Trường hợp diện tích BĐS ghi trên giấy tờ sở hữu, sử dụng BĐS lớn hơn diện tích thực tế thì phần diện tích BĐS được tính giá trị định giá là diện tích thực tế
 - Trường hợp diện tích BĐS ghi trên giấy tờ sở hữu, sử dụng BĐS nhỏ hơn diện tích thực tế thì diện tích BĐS được tính giá trị định giá là diện tích BĐS ghi trên giấy tờ sở hữu, sử dụng BĐS;
 - Trường hợp diện tích BĐS ghi trên giấy tờ sở hữu, sử dụng có một phần diện tích dùng chung (VD: một phần diện tích của thửa đất thế chấp làm sân chung,...) thì diện tích BĐS được tính giá trị là diện tích sử dụng riêng.
 - Trường hợp thửa đất có nhà trên đất nhưng giấy tờ pháp lý chỉ ghi nhận quyền sử dụng đất mà không ghi nhận quyền sở hữu nhà ở hoặc nhà ở không có Giấy phép xây dựng thì diện tích tính giá trị định giá là quyền sử dụng đất. Đối với trường hợp được miễn cấp Giấy phép xây dựng thì diện tích được tính giá trị định giá là quyền sử dụng đất và diện tích xây dựng thực tế.
 - Trường hợp nhà ở, công trình xây dựng không thuộc đối tượng được miễn cấp phép xây dựng và đã xây dựng xong nhưng chưa hoàn tất thủ tục đăng ký quyền sở hữu:
 - Nếu xây dựng theo đúng Giấy phép xây dựng thì diện tích được tính giá trị định giá là diện tích xây dựng thực tế.
 - Nếu diện tích xây dựng đúng theo Giấy phép xây dựng, tuy nhiên sai mục đích và công năng sử dụng của giấy phép được cấp thì không tính giá trị định giá.
 - Nếu diện tích xây dựng không đúng theo Giấy phép xây dựng được cấp, nhưng vẫn đúng mục đích và công năng sử dụng thì chỉ tính giá trị định giá là phần diện tích xây dựng thực tế phù hợp với Giấy phép xây dựng (chỉ áp dụng đối với trường hợp nhà ở riêng lẻ).
 - Ngoài ra, nếu sau thời hạn 05 năm kể từ ngày Công trình hoàn thành thi công, đưa vào sử dụng nhưng chưa hoàn tất thủ tục đăng ký quyền sở hữu (chưa



được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu) thì phần diện tích xây dựng ghi trong Giấy phép xây dựng thì không được tính giá trị định giá.

11.5 Tổ thẩm định lập Biên bản hiện trạng tài sản bảo đảm theo Mẫu số 01/2011/HD-BĐS.

Điều 12. Định giá tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất ở

16.1 Định giá các trường hợp có Giấy chứng nhận và không nằm trong quy hoạch giải phóng mặt bằng, trong phạm vi hành lang bảo vệ an toàn giao thông, đề điều thì sử dụng các phương thức định giá sau:

- a) Định giá theo khung giá Nhà nước ban hành hàng năm;
- b) Định giá theo giá trị thị trường, sử dụng các phương pháp thẩm định giá phù hợp với đặc điểm của tài sản bảo đảm. Thông thường sử dụng định giá theo phương pháp so sánh. (tham khảo phụ lục tính toán: Phụ lục 1 Ví dụ về phương pháp so sánh)
- c) Định giá theo quy định khác của Ngân hàng Bưu điện Liên Việt

16.2 Định giá khung của thửa đất thuộc các đường phố mới mở, mới được nâng cấp, sửa chữa chưa được liệt kê và quy định trong Khung giá của UBND các tỉnh/ thành phố thì khung giá định giá cho đất thuộc các loại đường/phố trên được lấy theo khung giá đất quy định của các loại đường/phố lân cận, có cùng điều kiện cơ sở hạ tầng:

- a) Đường/phố lân cận được hiểu: Là đường/phố nằm trên cùng trục giao thông, cắt ngang hoặc nằm song song gần nhất với đường/phố đó trên cùng địa bàn quận, huyện.
- b) Thứ tự ưu tiên đường lân cận được sử dụng để tham chiếu: Đường/phố cùng nằm trên trục giao thông → Đường/phố cắt ngang → Đường/phố song song.
- c) Đối với đường/phố lân cận là đường/phố cắt ngang:
 - Với những loại đường/phố mới bị cắt ngang bởi 2 hoặc 3 đường phố đã có khung giá quy định thì đường/phố lân cận là đường/phố cắt ở đầu của đường/phố mới.
 - Với những loại đường/phố mới bị cắt ngang bởi 2 hoặc 3 đường/phố (bao gồm cả đường/phố mới và đường/phố đã có khung giá quy định) thì đường/phố lân cận chỉ được áp dụng tham chiếu là đường/phố đã có khung giá quy định và thứ tự tham chiếu là: cắt ở đầu đường → cắt ở giữa đường → cắt ở cuối đường.
- d) Đối với những khu vực đô thị mới có nhiều đường/phố mới mở giao nhau thì đường/phố lân cận được sử dụng tham chiếu nhiều lần: Một đường mới đã được tham chiếu được sử dụng là đường lân cận của đường/phố mới tiếp theo và việc áp dụng tham chiếu như đã nêu trên.

Điều 13. Phương thức xác định giá trị định giá tối đa

Việc định giá BĐS dựa trên thực trạng mục đích sử dụng đất, diện tích, vị trí, tiêu chuẩn kỹ thuật, tính chất, quy mô, lợi thế thương mại của BĐS và giá thị trường tại



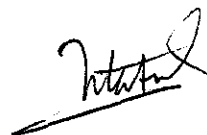
thời điểm định giá. Giá trị BĐS được xác định theo các phương pháp chung dưới đây:

13.1 Tại địa bàn khu vực Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh:

- a) Đối với BĐS là quyền sử dụng đất, trừ trường hợp đất thuê được phép thế chấp: Giá trị định giá tối đa = Giá thị trường $\times$ 90%.
- b) Đối với căn hộ chung cư (áp dụng trong trường hợp công trình đang thi công và thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay, hình thành trong tương lai): Giá trị định giá tối đa = Giá gốc của Chủ đầu tư $\times$ 90%
- c) Đối với căn hộ chung cư đang sử dụng (đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ): Giá trị định giá tối đa = Giá thị trường $\times$ 80%.
- d) Đối với căn hộ chung cư (công trình đã hoàn thành đi vào sử dụng) nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ thì Đơn vị kinh doanh xem xét định giá như sau: Giá trị định giá tối đa = Giá thị trường $\times$ 75%
- e) Đối với đất nền biệt thự, căn hộ liền kề thuộc dự án khu đô thị, khu nhà ở... (công trình đang thi công hoặc chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở trên đất và áp dụng trong trường hợp thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay, hình thành trong tương lai), Đơn vị kinh doanh xem xét áp dụng các trường hợp sau:
 - Trường hợp dự án đang xây dựng hạ tầng, chưa có Biên bản giao nền của Chủ đầu tư: Giá trị định giá tối đa = Giá gốc của Chủ đầu tư^(*) $\times$ 90% (*Giá gốc của Chủ đầu tư^(*) trong trường hợp này chỉ bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, không bao gồm giá trị công trình xây dựng trên đất và các chi phí khác*)
 - Trường hợp dự án đã hoàn thiện hạ tầng, đã có Biên bản giao nền của Chủ đầu tư: Giá trị định giá tối đa = Giá thị trường^(*) $\times$ 80% (*Giá thị trường^(*) trong trường hợp này chỉ bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, không bao gồm giá trị công trình xây dựng trên đất và các chi phí khác*)
- f) Đối với công trình xây dựng trên đất: Giá trị định giá tối đa = Giá trị còn lại của công trình $\times$ 90%

13.2 Tại các địa bàn khác:

- a) Đối với BĐS là quyền sử dụng đất, trừ trường hợp đất thuê được phép thế chấp: Giá trị định giá tối đa = Giá thị trường $\times$ 80%.
- b) Đối với căn hộ chung cư (áp dụng trong trường hợp công trình đang thi công và thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay, hình thành trong tương lai): Giá trị định giá tối đa = Giá gốc của Chủ đầu tư $\times$ 80% (*Trong trường hợp giá gốc của Chủ đầu tư lớn hơn giá thị trường tại thời điểm định giá thì Giá trị định giá tối đa = Giá thị trường $\times$ 80%*)
- c) Đối với căn hộ chung cư đang sử dụng (đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ): Giá trị định giá tối đa = Giá thị trường $\times$ 70%.
- d) Đối với căn hộ chung cư (công trình đã hoàn thành đi vào sử dụng) nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ thì Đơn vị kinh doanh xem xét



định giá như sau: Giá trị định giá tối đa = Giá thị trường $\times$ 65%

e) Đối với đất nền biệt thự, đất phân lô căn hộ liền kề thuộc dự án khu đô thị, khu nhà ở... (công trình đang thi công hoặc chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở trên đất và áp dụng trong trường hợp thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay, hình thành trong tương lai), Đơn vị kinh doanh xem xét áp dụng các trường hợp sau:

- Trường hợp dự án đang xây dựng hạ tầng, chưa có Biên bản giao nền của Chủ đầu tư:

✓ Giá trị định giá tối đa = Giá gốc của Chủ đầu tư^(*) $\times$ 80%

✓ *Giá gốc của Chủ đầu tư^(*) trong trường hợp này chỉ bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, không bao gồm giá trị công trình xây dựng trên đất và các chi phí khác nhưng không vượt quá giá thị trường tại thời điểm định giá*

- Trường hợp dự án đã hoàn thiện hạ tầng, đã có Biên bản giao nền của Chủ đầu tư:

✓ Giá trị định giá tối đa = Giá thị trường^(*) $\times$ 70%

✓ *Giá thị trường^(*) trong trường hợp này chỉ bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, không bao gồm giá trị công trình xây dựng trên đất và các chi phí khác*

f) Đối với công trình xây dựng trên đất: Giá trị định giá tối đa = Giá trị còn lại của công trình $\times$ 80%

Điều 14. Định giá quyền sử dụng đất là đất vườn/ao, đất nông nghiệp

14.1 Đối với đất nông nghiệp (bao gồm đất vườn, ao, trồng cây lâu năm, hàng năm...) Thời hạn sử dụng còn lại ghi trong Giấy chứng nhận QSD đất tính đến thời điểm thẩm định giá tối thiểu còn lại 5 năm;

14.2 Định giá Quyền sử dụng đất là đất vườn/ ao liền kề cùng 1 thửa với đất ở khi thẩm định cần phải xem xét đến yếu tố quy hoạch sử dụng đất, định hướng phát triển của khu vực,... và việc định giá cần phải tính tách riêng (không tính gộp giá trị với phần đất ở). Việc định giá được xác định theo khung giá Nhà nước ban hành từng thời kỳ hoặc theo giá thị trường của đất vườn/ao (nhưng không vượt quá giá khung Nhà nước đối với đất ở cùng vị trí);

14.3 Định giá Quyền sử dụng đất là nhóm đất nông nghiệp: Giá trị định giá không vượt quá khung giá Nhà nước ban hành theo từng thời kỳ và/hoặc các quy định định giá đất nông nghiệp áp dụng cho từng khu vực cụ thể do Ngân hàng Bưu điện Liên Việt ban hành.

Điều 15. Định giá bất động sản nằm trong diện quy hoạch giải phóng mặt bằng, trong phạm vi hành lang bảo vệ đê điều, hành lang đường sắt, đường bộ thoát lũ

15.1 Trường hợp đã có Quyết định thu hồi đất:

a) Nếu toàn bộ diện tích BĐS bị thu hồi: Không định giá;



- b) Nếu một phần diện tích bị thu hồi mà phần diện tích còn lại trong diện đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cấp Giấy phép xây dựng theo quy định của cơ quan chức năng tại địa bàn BĐS tọa lạc: Không định giá phần diện tích bị thu hồi, phần diện tích còn lại định giá theo giá thị trường (hoặc khung giá Nhà nước tùy thuộc vào vị trí BĐS).

15.2 Trường hợp chưa có Quyết định thu hồi đất:

- a) Nếu xác định được phần diện tích nằm trong quy hoạch (thể hiện trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, qua điều tra trực tiếp,...) thì phần diện tích nằm trong quy hoạch sẽ định giá theo khung giá Nhà nước, phần diện tích còn lại định giá theo giá thị trường (hoặc khung giá Nhà nước tùy thuộc vào vị trí BĐS);
- b) Nếu không xác định được phần diện tích nằm trong quy hoạch: Định giá toàn bộ diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bao gồm cả diện tích nằm trong quy hoạch và ngoài quy hoạch) theo khung giá Nhà nước.

Điều 16. Định giá đất thuê

16.1 Quyền sử dụng đất thuê được định giá gồm:

- a) Đất do Nhà nước cho Hộ gia đình, cá nhân, tổ chức kinh tế thuê trước ngày 01/07/2004 (ngày Luật đất đai 2003 có hiệu lực), mà đã trả tiền thuê đất cho cả thời gian thuê hoặc đã trả trước tiền thuê đất cho nhiều năm mà thời hạn cho thuê đất đã được trả tiền còn lại ít nhất 05 năm;
- b) Đất do Nhà nước cho người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài thuê sau 01/07/2004, mà đã trả tiền thuê đất cho cả thời gian thuê;
- c) Đất trong khu công nghiệp, khu công nghiệp cao, khu kinh tế đã được đầu tư xây dựng xong kết cấu hạ tầng do doanh nghiệp đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng cho thuê lại, mà tiền thuê lại đất đã được trả một lần cho cả thời gian thuê.

16.2 Trường hợp quy định tại Điểm a) và Điểm b), Khoản 14.1 của Điều này, việc định giá giá trị quyền sử dụng đất phụ thuộc vào khả năng cho thuê lại đất nhưng tối đa không vượt quá tổng các giá trị sau:

- Số tiền thuê đã trả trước cho Nhà nước sau khi trừ đi tiền thuê đất cho thời gian đã sử dụng và giá trị tài sản gắn liền với đất đó;
- Số tiền đền bù thiệt hại, giải phóng mặt bằng, chi phí san lấp, cải tạo mặt bằng khi được Nhà nước cho thuê đất (nếu có), trừ trường hợp khoản tiền này đã được tính vào giá trị tài sản gắn liền với đất.

16.3 Trường hợp quy định tại Điểm c) Khoản 14.1 Điều này, việc định giá quyền sử dụng đất thế chấp phụ thuộc vào khả năng cho thuê lại đất nhưng tối đa bằng tiền thuê đất đã trả sau khi trừ đi tiền thuê đất cho thời gian đã sử dụng.

16.4 Đối với đất thuê trả tiền hàng năm, hoặc đã trả tiền trước nhiều năm nhưng thời gian đã trả tiền thuê còn dưới 05 năm thì vẫn nhận thế chấp quyền sử dụng đất thuê nhưng không tính giá trị quyền sử dụng đất khi định giá.



Điều 17. Định giá đất sản xuất kinh doanh

Định giá đất sản xuất kinh doanh được đánh giá dựa trên:

- Định giá theo khung giá Nhà nước qui định
- Định giá theo giá thị trường: Giá thị trường đất sản xuất kinh doanh x Thời hạn sử dụng còn lại của đất hoặc Giá thị trường đất ở (theo tỷ lệ thời gian còn lại) x tỷ lệ % (theo qui định của từng địa phương)

Điều 18. Định giá tài sản gắn liền với đất

18.1 Công trình trên đất là nhà xưởng, trụ sở, văn phòng làm việc, khách sạn: Trường hợp các công trình trên đất đã hoàn thành và đưa vào sử dụng, việc định giá giá trị tài sản gắn liền với đất được căn cứ vào hồ sơ hoàn công, hồ sơ quyết toán công trình, suất đầu tư, so sánh với các công trình tương tự.

18.2 Công trình trên đất là các công trình xây dựng nhà ở:

- a) Trong trường hợp Công trình trên đất có Giấy phép xây dựng hoặc đã được xác nhận trong “Giấy chứng nhận QSD đất, QSH nhà và tài sản gắn liền với đất” mà qua việc kiểm tra thực tế là phù hợp thì căn cứ vào quy mô, kết cấu để định giá theo “Đơn giá xây dựng”;
- b) Đối với những nhà có quy mô và diện tích xây dựng thực tế lớn hơn diện tích xây dựng cho phép trong Giấy phép xây dựng hoặc xác nhận trong “Giấy chứng nhận QSD đất, QSH nhà và tài sản gắn liền với đất” thì chỉ định giá phần diện tích được cấp phép xây dựng, tuy nhiên phần diện tích không được định giá vẫn coi là tài sản gắn liền với BĐS cần định giá;
 - Ngoài ra, Đối với Nhà ở riêng lẻ tại đô thị có tổng diện tích sàn xây dựng từ 1.000 m² trở lên hoặc có chiều cao từ sáu tầng trở lên (tính cả tầng hầm) thì bắt buộc phải có chứng nhận bảo đảm an toàn chịu lực do đơn vị có chức năng cấp theo quy định của Pháp luật về xây dựng trước khi đưa vào sử dụng gửi kèm theo Hồ sơ TSBĐ của Khách hàng vay vốn.
 - Trường hợp hộ gia đình, cá nhân xây dựng nhà ở tại đô thị từ hai tầng trở lên mà tại mỗi tầng có từ hai căn hộ trở lên và mỗi căn hộ được thiết kế, xây dựng theo kiểu khép kín (có phòng ở riêng, khu bếp riêng, nhà vệ sinh, nhà tắm riêng) thì diện tích sàn xây dựng mỗi căn hộ tối thiểu là 30 m² và phải đáp ứng các quy định về nhà chung cư theo quy định tại Điều 70 của Luật Nhà ở mới được nhận làm tài sản bảo đảm và tiến hành định giá.
- c) Đối với những nhà không có Giấy phép xây dựng hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà hoặc không được ghi nhận trong Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà và Tài sản khác gắn liền với đất: Ngân hàng Bưu Điện Liên Việt không định giá tài sản gắn liền trên đất nhưng vẫn coi là tài sản không thể tách rời quyền sử dụng đất trong hợp đồng thế chấp với Ngân hàng Bưu Điện Liên Việt.
- d) Đối với Nhà ở thuộc đô thị, thuộc điểm dân cư tập trung, điểm dân cư nông thôn



đã có quy hoạch được phê duyệt: Chỉ định giá đối với tài sản có Giấy phép xây dựng. Ngoài ra, đối với Nhà có tổng diện tích sàn ≥ 250 m², có từ 3 tầng trở lên (tính cả tầng hầm) thì phải do các tổ chức, cá nhân có đủ năng lực hoạt động thiết kế xây dựng hoặc năng lực hành nghề thiết kế xây dựng thực hiện thiết kế và do nhà thầu có đủ năng lực theo quy định của Pháp luật về xây dựng thực hiện thi công. Trong Hồ sơ tài sản bảo đảm của Khách hàng vay vốn phải có thêm Hồ sơ thiết kế Công trình được duyệt (chỉ áp dụng đối với tài sản chưa có Giấy chứng nhận Quyền sở hữu) gửi kèm.

- e) Đối với Nhà ở tại vùng sâu, vùng xa không thuộc khu đô thị, không thuộc điểm dân cư tập trung, điểm dân cư nông thôn, chưa có quy hoạch xây dựng được phê duyệt; Nhà có tổng diện tích sàn xây dựng ≤ 250 m², có từ 2 tầng trở xuống; Nhà được xây dựng sau năm 2003, kiến trúc thiết kế hiện đại, công năng sử dụng đúng với mục đích sử dụng; Có biên bản xác nhận về tình trạng Nhà trên đất (số tầng, tổng diện tích sàn, năm xây dựng, chất lượng sử dụng nhà còn tốt hay đã hư hỏng xuống cấp, ...) do cơ quan có thẩm quyền địa phương xác nhận (Sở TN – MT, VP Đăng ký Nhà và Đất, Sở xây dựng...) thì Giá trị Công trình xây dựng trên đất (Nhà xây dựng không có Giấy phép xây dựng) được xem xét tính theo diện tích thực tế.

18.3 Chỉ tiến hành định giá và tính làm giá trị tài sản đối với công trình trên đất còn công năng sử dụng, các công trình trên đất đã xuống cấp, hư hỏng nhiều, kiến trúc không còn phù hợp... sẽ không được tính giá trị định giá và không được tính vào giá trị tài sản bảo đảm, vì các công trình này không còn giá trị mà nhiều khi còn phải tốn kém chi phí để tháo dỡ.

18.4 Giá trị định giá

- a) Đối với nhà, công trình khách sạn, tòa nhà văn phòng:

Giá trị định giá = (St x Pt) - (St x Pt) x (1 - Tỷ lệ chất lượng còn lại) + Thiết bị

$$\text{Tỷ lệ chất lượng còn lại} = \left(1 - \frac{T1}{T2} \times 100\%\right)$$

+ T1 là thời gian đã sử dụng

+ T2 là niên hạn sử dụng tương ứng cấp nhà

+ Tỷ lệ chất lượng còn lại có thể tham khảo tại bảng Phụ lục số 01/2011/PL - HDBĐS, Mục 2 - *Bảng tham khảo tỷ lệ chất lượng còn lại của các công trình*

- b) Đối với công trình xây dựng khác (nhà xưởng, nhà chuyên dụng...) chưa có quy định cụ thể về niên hạn sử dụng:

Giá trị định giá = (St x Pt) - Giá trị khấu hao + Thiết bị

$$\text{Giá trị khấu hao} = \frac{(St.Pt)}{T} \times T'$$

+ T' là thời gian sử dụng

+ T là thời gian khấu hao công trình xây dựng, tham khảo tại bảng Phụ lục số



02/2011/PL-HDBĐS

Trong đó:

- St là diện tích sàn xây dựng
- Pt là đơn giá xây dựng/m² sàn.

Pt được xác định trên cơ sở định mức do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tại các tỉnh, thành phố ban hành cho từng thời kỳ nhân (x) hệ số K.

Hệ số K được xác định như sau:

- Trường hợp đơn giá xây dựng được ban hành đến thời điểm định giá dưới 1 năm, hệ số K = 1,00.
- Trường hợp đơn giá xây dựng được ban hành từ thời điểm ban hành đến thời điểm định giá từ 1 năm đến dưới 2 năm, hệ số K = 1,15.
- Trường hợp đơn giá xây dựng được ban hành từ thời điểm ban hành đến thời điểm định giá từ 2 năm trở lên, hệ số K = 1,30.

Đối với các tỉnh mới thành lập hoặc chưa ban hành đơn giá xây dựng thì áp dụng đơn giá xây dựng của các tỉnh liền kề và tương đương hoặc sử dụng suất vốn đầu tư xây dựng công trình năm gần nhất do Bộ xây dựng ban hành (Khu vực thành phố trực thuộc trung ương, thành phố cấp I, II được nhân hệ số điều chỉnh $K_i=1.0$; khu vực nông thôn; $K_j=0.8$);

18.5 Các trường hợp định giá đất và tài sản gắn liền với đất khác:

Đối với các trường hợp định giá khác với quy định định giá trên đây, việc nhận tài sản bảo đảm là BĐS phải được sự chấp của Tổng giám đốc/Hội đồng tín dụng trước khi tiến hành định giá.

Điều 19. Lập báo cáo thẩm định giá tài sản bảo đảm

- 19.1 Nội dung và kết quả định giá được ghi đầy đủ trong Biên bản định giá tài sản bảo đảm. Trường hợp một khoản vay có nhiều tài sản bảo đảm khác nhau, thì có thể lập thành nhiều Biên bản định giá, với sự tham gia của những người khác nhau.
- 19.2 Biên bản định giá bao gồm các nội dung chủ yếu sau đây:
- a) Tên, đặc điểm của tài sản;
 - b) Giấy tờ chứng minh quyền sở hữu, quyền sử dụng và nguồn gốc của tài sản;
 - c) Các căn cứ định giá;
 - d) Giá do hai bên thống nhất xác định.
- 19.3 Đơn vị kinh doanh không cần lập Biên bản định giá trong những trường hợp có hướng dẫn riêng của Tổng Giám đốc.
- 19.4 Biên bản định giá tài sản bảo đảm/Báo cáo thẩm định giá tài sản bảo đảm phải đầy đủ các yếu tố và đúng với thực tế của tài sản (theo mẫu). Nghiêm cấm các trường hợp báo cáo thẩm định lập không, lập không đúng với thực tế.
- a) Đối với Chi nhánh: Mẫu số 02/2011/HD-BĐS.
 - b) Đối với Phòng Thẩm định giá Hội sở: Mẫu số 02/2011/HD-BĐS.



Điều 20. Định giá lại tài sản bảo đảm

Đối với các khoản vay cũ còn dư nợ, định kỳ hàng năm hoặc đột xuất tùy theo tính chất khoản vay (giá trị khoản vay, mức độ rủi ro, tính phức tạp, nghi vấn về tài sản thế chấp ...). Đơn vị kinh doanh tiến hành định giá lại tài sản bảo đảm; Giá trị định giá tại thời điểm gần nhất làm cơ sở xác định mức cho vay của khoản vay kế tiếp và là cơ sở trích lập dự phòng rủi ro theo quy định của Ngân hàng Nhà nước.

Điều 21. Điều khoản thi hành

- 21.1 Hướng dẫn này có hiệu lực kể từ ngày ký. Những vấn đề chưa được đề cập đến trong Hướng dẫn này sẽ được thực hiện theo các quy định có liên quan của Pháp luật và của Ngân hàng Bưu điện Liên Việt. Khi có những nội dung nào trong Hướng dẫn này trái với quy định của Pháp luật thì nội dung đó đương nhiên hết hiệu lực.
- 21.2 Các Khối, Phòng, Ban thuộc Hội sở; Sở Giao dịch, các Chi nhánh, Phòng Giao dịch có trách nhiệm thực hiện Hướng dẫn này
- 21.3 Việc sửa đổi, bổ sung Hướng dẫn này do Tổng Giám đốc quyết định trên cơ sở đề xuất của Giám đốc Khối Thẩm định, phê duyệt của Chủ tịch Hội đồng Công nghệ và Chủ tịch Ủy ban Tín dụng và Đối ngoại.

Nơi nhận:

- TV HĐQT;
- Trưởng BKS; | (Để báo cáo)
- Các PTGD;
- Các Khối/Phòng/Ban thuộc HS;
- SGD/CN/PGD;
- Lưu Khối Thẩm định, Khối VP, BCNNH.

TỔNG GIÁM ĐỐC*Lê Hồng Phong*

Văn bản bị thay thế

STT	Tên	Số hiệu	Ngày ban hành
1	Hướng dẫn Định giá Bất động sản	1866B/2008/QĐ-LienVietBank	22/10/2008

Văn bản liên quan

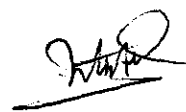
STT	Tên	Số hiệu	Ngày ban hành
1	Quy chế Bảo đảm tiền vay	141/2011/QĐ-HĐQT	05/04/2011
2	Quy định bảo đảm tiền vay	1774/2011/QĐ-LienVietPostBank	25/08/2011

Các mẫu biểu kèm theo

STT	Tên	Mã hiệu
1	Biên bản hiện trạng BĐS	Mẫu số 01/2011/HD-BĐS
2	Biên bản định giá BĐS	Mẫu số 02/2011/HD-BĐS
3	Báo cáo thẩm định giá tài sản đảm bảo BĐS	Mẫu số 03/2011/HD-BĐS

Các phụ lục kèm theo

STT	Tên
Phụ lục số 01/2011/PL-HDBĐS	Niên hạn sử dụng và chất lượng còn lại của các công trình xây dựng
Phụ lục số 02/2011/PL-HDBĐS	Thời gian tính khấu hao của các nhóm tài sản cố định
Phụ lục số 03/2011/PL-HDBĐS	Ví dụ về phương pháp so sánh



Mẫu số 01/2011/HD-BDS

NGÂN HÀNG BƯU ĐIỆN LIÊN VIỆT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

CHI NHÁNH.....

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số ...-20...BBHT-BDS/CN...

-----***-----

BIÊN BẢN XÁC ĐỊNH HIỆN TRẠNG TÀI SẢN BẢO ĐẢM

BẤT ĐỘNG SẢN

(Đối với TSBĐ làtại.....)

Hôm nay, vào hồi.....ngàytháng..... năm ...

Chúng tôi, gồm có:

I. ĐẠI DIỆN NGÂN HÀNG TMCP LIÊN VIỆT CHI NHÁNH

1. Ông (Bà)..... Chức vụ :

2. Ông (Bà)..... Chức vụ :

II. ĐẠI DIỆN KHÁCH HÀNG

1. Ông (Bà)..... Chức vụ :

2. Ông (Bà)..... Chức vụ :

III. NỘI DUNG:

Chúng tôi đã cùng nhau kiểm tra trực tiếp hiện trạng thực tế Tài sản bảo đảm theo sự hướng dẫn của, và theo trình tự thủ tục trong các quy định hiện hành của Ngân hàng TMCP Bưu Điện Liên Việt, đánh giá kết quả như sau:

1. Thông tin chung:

- Tên (BDS) gọi theo giấy:.....
- Tên (BDS) gọi theo người hướng dẫn:.....
- Tên gọi khác (nếu có):.....
- Địa chỉ hành chính:.....
- Địa chỉ theo bản đồ:.....

2. Hiện trạng đất

- Ranh giới (giáp ranh):

☐ Hướng đông :

☐ Hướng tây :

☐ Hướng nam :



☐ **Hướng bắc :**

- Tổng diện tích đất:.....
- Diện tích sử dụng (bề mặt, chiều sâu):
- Diện tích khuôn viên (tổng thể):
- Hình dáng (chữ nhật, tam giác, bình hành, hình vuông, lục giác, hoặc hình khác):
- Loại đất (thổ cư, vườn, nông nghiệp hoặc đất khác do Nhà nước quy định):
- Vị trí tọa lạc (vị trí/ hẻm 1; 2; 3 hay 4):.....
- Vấn đề lộ giới (BDS) theo sơ đồ địa chính:.....
- Mục đích sử dụng do Nhà nước quy định:.....
- Thời hạn sử dụng do Nhà nước quy định:
- Cơ sở hạ tầng (đường, điện, điện thoại, nước sử dụng):
- Nguồn gốc, xuất xứ và những thay đổi (thời gian thay đổi):.....
- Chiều rộng mặt đường (ngõ/hẻm):
- Khoảng cách đến trục đường chính (liên thôn, xã, huyện, tỉnh lộ):.....
- Tường rào bảo vệ khu đất:
- Khu đất thuộc khu vực (khoảng cách khu trung tâm TP, khu văn hoá, hành chính, khu dân cư, trường học, chợ, siêu thị):
- Cảnh quan môi trường:
- Giao thông vận chuyển, đi lại:

3. Hiện trạng công trình xây dựng trên đất:

- Hiện trạng:
- Kết cấu:
- Diện tích:
- Kích thước:
- Móng:
- Nền:
- Tường:
- Đỡ mái:
- Mái:
- Chiều cao:
- Năm đi vào sử dụng:
- Đặc điểm khác:



- Nhận xét:

4. Các vấn đề khác

- Môi trường chung quanh khu vực (BDS):

☐ Kinh tế :

☐ Văn hoá:

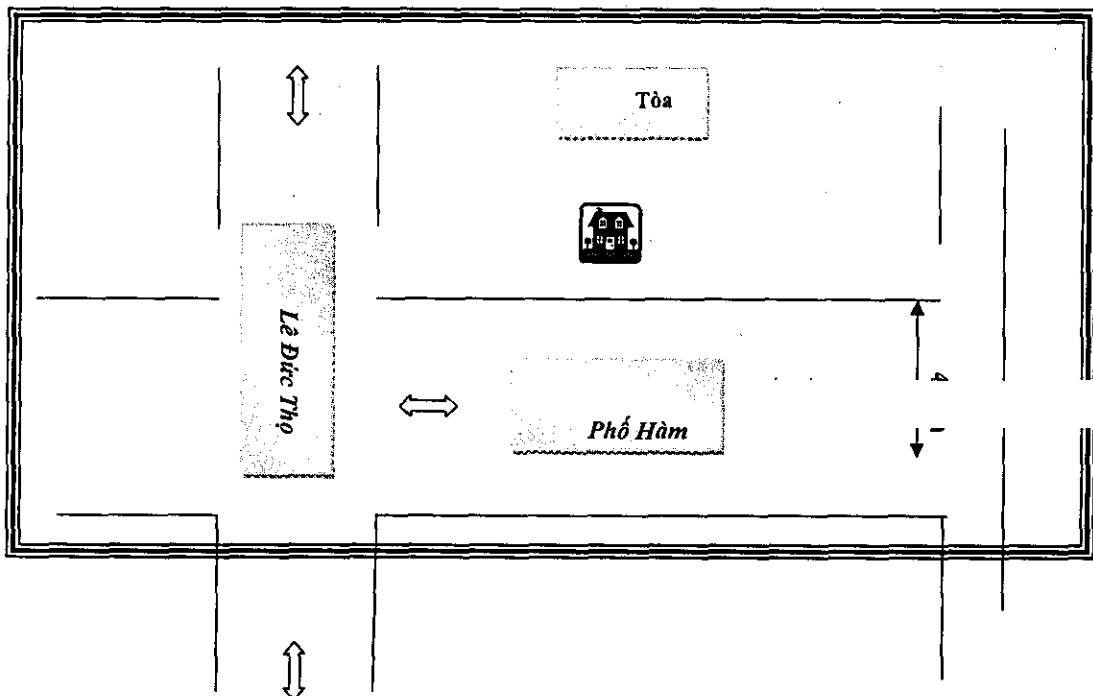
☐ Xã hội :

- Tình trạng cảnh quan chung quanh khu vực (BDS):

Hình vẽ sơ đồ vị trí BĐS: Ví dụ:

MỘT SỐ HÌNH ẢNH VÀ SƠ ĐỒ VỊ TRÍ BẤT ĐỘNG SẢN THẨM ĐỊNH

(Địa chỉ BĐS: Căn hộ 212 – Tòa nhà CT1A/ĐN2 – Mỹ Đình 2 – TL – Hà Nội)



5. Nhận xét chung:

ĐẠI DIỆN NGÂN HÀNG BƯU ĐIỆN LIÊN VIỆT
CHI NHÁNH ...
(Ký, đóng dấu)

ĐẠI DIỆN KHÁCH HÀNG
(Ký, ghi rõ họ tên)

Handwritten signature/initials

Mẫu số 02/2011/HD-BDS

NGÂN HÀNG BƯU ĐIỆN LIÊN VIỆT

—☆—

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

☆☆☆

BIÊN BẢN**Định giá nhà, đất***Hôm nay, ngày tháng năm 20 các bên gồm:*

- **Bên thế chấp:**
- Địa chỉ :
- Đại diện : Chức vụ:
- CMND số : Nơi cấp: ngày:
- **Bên nhận thế chấp:** Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt (LienVietPostBank) – Chi nhánh , gồm có các Thành viên trong Tổ định giá dưới đây:
 - Ông (bà): Chức vụ:
 - Ông (bà): Chức vụ:
 - Ông (bà): Chức vụ:

*Đã thống nhất định giá tài sản dùng để thế chấp cho các khoản vay vốn của**Khách hàng tại LienVietPostBank như sau:***1. Đặc điểm của tài sản:**

- Loại nhà : ¹ Diện tích nhà :
- Kết cấu : Số tầng nhà :
- Loại đất : ² Diện tích đất :
- Sử dụng : Riêng m²; chung m².
- Mục đích sử dụng và đặc điểm của nhà đất: ³

¹ Ghi một trong các loại: Nhà ở, nhà xưởng, trụ sở, khách sạn,...² Ghi một trong các loại: Đất ở, đất SXKD (phi nông nghiệp), đất nông nghiệp (trồng cây lâu năm, cây hàng năm,...).³ Ghi rõ nhà riêng hay chung cư, số tầng, số diện tích ngoài giấy tờ chính thức; chất lượng, đặc điểm của nhà đất, nếu là yếu tố làm tăng hoặc giảm giá trị so với thông thường, thời hạn sử dụng,...

- Những hạn chế về quyền sử dụng đất (nếu có):
- Địa chỉ: ⁴
- Ngõ, ngách rộng trung bình: m; dài m.....
- Đường phố loại , rộng m; dài m.....
- Vị trí, địa thế, ranh giới khác và môi trường khu vực: ⁵
- Giấy tờ sở hữu nhà, sử dụng đất: ⁶
- Các yếu tố khác: ⁷

2. Căn cứ định giá:

- Giá mua, đầu tư tại thời điểm: là đ
- Giá đất theo giá do UBND tỉnh, thành phố quy định tại Quyết định số /20 /QĐ-UBND ngày / /20 là: $m^2 \times đ/m^2 =$ đồng.
- Giá nhà, đất do tổ chức khác định giá: đ⁸
- Giá nhà, đất theo giá thị trường: đ⁹
- Các yếu tố cần thiết khác: ¹⁰

3. Giá do hai Bên xác định:

- Giá đất: $m^2 \times đ/m^2 =$ đồng.
- Giá nhà, tài sản khác gắn liền với đất: $m^2 \times đ/m^2 =$ đồng.
- Tổng cộng giá nhà, đất: đ (đồng.....).
- Việc định giá tài sản này chỉ để làm cơ sở xác định mức cho vay của LienVietPostBank, không có giá trị khi xử lý tài sản để thu hồi nợ.

Biên bản này được lập thành 03 bản có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ 01 bản, cơ quan Công chứng, chứng thực giữ 01 bản.

ĐẠI DIỆN CHỦ SỞ HỮU

(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu, nếu có)

CÁC THÀNH VIÊN TÒ ĐỊNH GIÁ

(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu, nếu có)

⁴ Ghi rõ địa chỉ: Số nhà, ngõ (hẻm, ngách), đường phố, phường (xã, thị trấn), quận (huyện, thị xã), thành phố (tỉnh).

⁵ Mô tả đặc điểm chính của môi trường sống như: Ô nhiễm, ngập lụt, trật tự an ninh, tệ nạn xã hội (nếu có)....

⁶ Ghi tên, số, ngày, cơ quan cấp Giấy tờ sở hữu, sử dụng nhà đất.

⁷ Theo quy định tại Điều .. (Thẩm định về biện pháp bảo đảm và tài sản bảo đảm tiền vay), Quy định về Bảo đảm tiền vay ban hành kèm theo Quyết định số .../20.../QĐ-.... ngày ...-...-20... của Tổng Giám đốc).

⁸ Ghi rõ và kèm theo văn bản về nguồn thông tin (nếu có).

⁹ Ghi giá theo giá mua bán đối với tài sản tương tự tại khu vực lân cận và kèm theo tài liệu, nguồn thông tin (nếu có).

¹⁰ Ghi số tiền nợ ngân sách (tiền sử dụng đất; tiền thuê đất; thuế chuyển quyền sử dụng đất; thuế, lệ phí trước bạ, nếu có); đánh giá khả năng tăng, giảm giá của nhà đất và các yếu tố cần thiết khác.

Mẫu số 03/2011/HD-BĐS

NGÂN HÀNG BƯU ĐIỆN LIÊN VIỆT

Số ...-20..../BĐS/TĐG/Hội sở

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

-----***-----

Hà Nội, ngày ... tháng ... năm 20...

**BÁO CÁO THẨM ĐỊNH GIÁ TÀI SẢN BẢO ĐẢM
BẤT ĐỘNG SẢN**Kính gửi:

- Hội đồng Tín dụng (Hội sở/ Khu vực Phía Bắc/Khu vực Phía Nam);
- Phòng Thẩm định – Khối Thẩm định;
- Chi nhánh...

Sau khi tiếp nhận hồ sơ yêu cầu thẩm định tài sản đảm bảo tiền vay từ Chi nhánh , Phòng Thẩm định giá đã tiến hành thẩm định và có kết quả trả lời như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG

Đơn vị yêu cầu định giá	Ngân hàng Bưu điện Liên Việt – Chi nhánh ...
Khách hàng vay vốn	Công ty ...
Bên thế chấp/bảo lãnh	Công ty ... hoặc cá nhân
Loại tài sản bảo đảm	BĐS
Địa chỉ tài sản bảo đảm	
Mục đích thẩm định giá	Làm căn cứ phê duyệt tín dụng

Ngày nhận hồ sơ: Ngày/tháng/năm

Ngày hoàn thiện đủ hồ sơ: Ngày/tháng/năm

II. THẨM ĐỊNH GIÁ TSBĐ

1. Tài sản định giá:
2. Giấy tờ chứng minh quyền sở hữu:
3. Đặc điểm cơ bản của tài sản:

3.1. Đất:

Thửa đất số:

- Địa chỉ:



- Tổng diện tích:.....
- Diện tích sử dụng chung:
- Diện tích sử dụng riêng:
- Mặt tiền:.....(m); Chiều sâu:..... (m); Hậu..... (m)
 - Mục đích sử dụng đất:
 - Thời hạn sử dụng:
 - Nguồn gốc sử dụng:.....
 - Phần diện tích nằm trong dự kiến quy hoạch lộ giới:.....
 - Ranh giới (giáp ranh):.....
- ☐ Hướng đông :
- ☐ Hướng tây :
- ☐ Hướng nam :
- ☐ Hướng bắc :
- Chiều rộng mặt đường:
- Chiều rộng mặt ngõ/hẻm (nếu BĐS nằm trong ngõ):.....
- Chiều rộng ngách (nếu BĐS nằm trong ngõ):.....
- Khoảng cách từ BĐS ra mặt đường chính (đối với các BĐS nằm trong ngõ, ngách):.....

3.2. Tài sản gắn liền với đất :

- Loại tài sản:
- Tổng diện tích xây dựng:
- Tổng diện tích sử dụng:
- Kết cấu:
- Số tầng:
- Năm xây dựng:
- Chất lượng còn lại:

3.3. Nhận xét:

-

4. Phương pháp thẩm định giá:

- *Phương pháp so sánh trực tiếp*
- *Phương pháp chi phí*
- *Phương pháp khác (ghi rõ phương pháp gì)*

5. Nội dung thẩm định giá:**5.1. Các căn cứ thẩm định giá:**

- *Căn cứ theo Luật số 13/2003/QH11 Luật đất đai năm 2003 Nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam và các văn bản có liên quan;*



- Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm;
- Căn cứ suất vốn đầu tư xây dựng công trình năm 20.... số do Bộ xây dựng công bố ngày
- Căn cứ theo Quyết định số ngày, Quyết định của Bộ trưởng Bộ Tài chính về ban hành chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định;
- Căn cứ theo Khung giá đất tại địa phương
- Quyết định số ngày của UBND về việc giá/điều chỉnh giá xây dựng mới nhà ở, nhà tạm, vật kiến trúc trên địa bàn.....;
- Căn cứ vào một số văn bản Pháp luật liên quan đến lĩnh vực bất động sản;
- Căn cứ theo QĐ số 1866B/2008/QĐ – Ngân hàng Bưu điện Liên Việt ngày 22 tháng 10 năm 2008 Hướng dẫn về định giá bất động sản;
- Căn cứ vào Quyết định 141/2011/QĐ – HĐQT ngày 05 tháng 04 năm 2011 về việc Ban hành quy chế bảo đảm tiền vay;
- Căn cứ vào Quyết định số 1774/2011/QĐ - LienVietPostBank ngày 25/08/2011, Quy định bảo đảm tiền vay;
- Căn cứ vào việc xem xét hồ sơ pháp lý của tài sản và Báo cáo thẩm định TSBĐ ngày ... của Chi nhánh
- Căn cứ vào giá thị trường tại thời điểm thẩm định giá;
- Các căn cứ khác.....

(Các căn cứ được nêu trên, được sửa đổi, bổ sung theo từng thời kỳ)

5.2. Kết quả định giá:

- Nhận xét:

5.2.1 Giá trị Quyền sử dụng đất:

- Giá trị BĐS theo Khung giá Nhà nước;
- Giá trị BĐS theo giá thị trường;
- Giá trị BĐS theo quy định của Ngân hàng Bưu điện Liên Việt;

5.2.2 Giá trị tài sản gắn liền với đất theo quy định của Ngân hàng Bưu điện Liên Việt:

-
- a. Tổng giá trị TSBĐ (theo quy định của Ngân hàng Bưu điện Liên Việt):
- Bằng số:.....
- Bằng chữ:.....

III. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ:

Chuyên viên Thẩm định giá
(Ký và ghi rõ họ tên)

Trưởng phòng Thẩm định giá
(Ký và ghi rõ họ tên)



PHỤ LỤC 01/2011/PL-HDBĐS
NIÊN HẠN SỬ DỤNG VÀ CHẤT LƯỢNG CÒN LẠI
CỦA CÁC CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

1. Quy định về niên hạn sử dụng các công trình xây dựng:

Theo thông tư 33/2009/TT-BXD về phân loại, phân cấp công trình xây dựng: Cấp công trình được chia ra các cấp sau: Cấp I, Cấp II, Cấp III và Cấp IV.

- a) Công trình cấp I có niên hạn sử dụng ≥ 100 năm
- b) Công trình cấp II có niên hạn sử dụng ≥ 50 năm
- c) Công trình cấp III có niên hạn sử dụng ≥ 20 năm
- d) Công trình cấp IV có niên hạn sử dụng < 20 năm.

2. Quy định chất lượng còn lại các công trình xây dựng:

Thời gian đã sử dụng	Nhà biệt thự (%)	Nhà cấp I (%)	Nhà cấp II (%)	Nhà cấp III (%)	Nhà cấp IV (%)
Dưới 5 năm	95	90	90	80	80
Từ 5 đến 10 năm	85	80	80	65	65
Trên 10 năm đến 20 năm	70	60	55	35	35
Trên 20 năm đến 50 năm	50	40	35	25	25
Trên 50 năm	30	25	25	20	20

Thời gian đã sử dụng của nhà được tính từ thời điểm (năm) xây dựng hoàn thành bàn giao nhà (hoặc đưa vào sử dụng) đến thời điểm thẩm định giá. Trong trường hợp không đủ căn cứ xác định được năm xây dựng nhà thì căn cứ theo năm mua nhà hoặc nhận nhà.

Tùy thuộc vào tính chất và mục đích sử dụng của Nhà mà tỷ lệ chất lượng còn lại được lấy phù hợp với thực tế.



PHỤ LỤC 02/2011/PL-HDBĐS
THỜI GIAN TÍNH KHẤU HAO CÁC NHÓM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH

STT	Danh mục các nhóm tài sản cố định	Thời gian tối thiểu	Thời gian tối đa
1	Nhà cửa loại kiên cố ⁽¹⁾	25	50
2	Nhà nghỉ giữa ca, nhà ăn ca, nhà vệ sinh, nhà thay quần áo, nhà để xe...	6	25
3	Nhà cửa khác ⁽²⁾	6	25
4	Kho chứa, bể chứa, cầu đường, đường sân bay, bãi đỗ, sân phơi...	5	20
5	Kè đập, cống kênh mương máng, bến cảng, ụ triển đà...	6	30
6	Các vật kiến trúc khác	5	10

⁽¹⁾: Nhà cửa loại kiên cố là loại nhà ở, trụ sở làm việc, nhà văn phòng, khách sạn... được xác định là có độ bền vững bậc I, bậc II theo quy định của Bộ xây dựng;

⁽²⁾ : Nhà cửa khác là nhà ở, trụ sở làm việc, nhà văn phòng... được xác định là có độ bền vững bậc III, bậc IV theo quy định của Bộ xây dựng.



PHỤ LỤC 03/2011/PL-HDBĐS
VÍ DỤ VỀ PHƯƠNG PHÁP SO SÁNH

(Các số liệu nêu trong ví dụ mang tính chất minh họa)

Tài sản cần thẩm định giá là một thửa đất xây dựng nhà ở dân cư có diện tích 56m² tại phường A thành phố X. Qua thu thập thông tin trong vòng 01 năm so với ngày thẩm định giá ở khu vực này (thuộc phường A và phường lân cận) có 3 thửa đất giao dịch thành công và có các yếu tố so sánh gần tương tự với thửa đất cần thẩm định giá. Cụ thể như sau:

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần thẩm định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
1	Giá bán	Chưa biết, cần thẩm định giá	1,1 tỷ đ	980 triệu đ	1,35 tỷ đ
2	Tổng diện tích	56m ²	50m ²	49 m ²	60m ²
3	Giá bán/m ²	Chưa biết, cần thẩm định giá	22 triệuđ/m ²	20 triệuđ/m ²	22,5 triệu đ/m ²
4	Tình trạng pháp lý	Đã cấp sổ đỏ	Đã cấp sổ đỏ	Đã cấp sổ đỏ	Đã cấp sổ đỏ
5	Lợi thế kinh doanh	Mặt ngõ 10m	Mặt ngõ 10 m	Mặt ngõ 8m	Giáp 2 mặt ngõ 8 m
6	Cơ sở hạ tầng	Điện ổn định, cấp nước tốt; thoát nước kém, hay bị ngập khi mưa to	Điện ổn định, cấp và thoát nước tốt	Điện ổn định, cấp và thoát nước tốt	Điện ổn định, cấp và thoát nước tốt
7	Hình dáng mặt bằng	Không cân đối	Không cân đối	Vuông vắn	Không cân đối
8	Cảnh quan	Nhìn ra khu đông dân cư	Nhìn ra khu đông dân cư	Nhìn ra khu đông dân cư	Nhìn ra công viên
9	Điều kiện thanh toán	Thanh toán tiền mặt ngay 1 lần khi mua	Thanh toán tiền mặt làm 2 lần, 60% ngay khi mua, 40% sau đó 1 năm	Thanh toán tiền mặt ngay 1 lần khi mua	Thanh toán tiền mặt ngay 1 lần khi mua

Ngoài ra, qua điều tra thị trường, thu thập được các thông tin như sau:

- Giá đất mặt ngõ 10m cao hơn mặt ngõ 8m 10%, kém hơn 2 mặt ngõ 8m 5%.
- Giá đất nhìn ra công viên cao hơn giá đất nhìn ra khu dân cư 5%.



- Giá đất khu vực thoát nước tốt cao hơn khu vực thoát nước kém 10%.
- Giá đất có hình vuông vắn cao hơn thửa đất có hình dáng không cân đối 10%.
- Lãi suất tiền vay ngân hàng kỳ hạn 1 năm là 20%/ năm.

Lời giải:

1. Phân tích thông tin thu thập

- Giá đất mặt ngõ 10 m cao hơn mặt ngõ 8m 10%, kém hơn 2 mặt ngõ 8m là 5%, điều này cho thấy: ngõ 10m có tỷ lệ 100%; ngõ 8m là 90%, 2 mặt ngõ 8m là 105%. Tài sản thẩm định ở ngõ 10m, mức điều chỉnh cho tài sản 2 và 3 như sau:
 - Tài sản so sánh 2 ở ngõ 8m: $(100\% - 90\%) / 90\% = + 11,11\%$
 - Tài sản so sánh 3 ở 2 mặt ngõ 8m: $(100\% - 105\%) / 105\% = - 4,76\%$
- Giá đất nhìn ra công viên cao hơn giá đất nhìn ra khu dân cư 5%, điều này cho thấy nhìn ra công viên bằng 1,05 lần nhìn ra khu dân cư. Tài sản thẩm định nhìn ra khu dân cư nên sẽ bằng tài sản so sánh chia cho 1,05 lần. Mức điều chỉnh là: $(100\% - 105\%) / 105\% = - 4,76\%$
- Giá đất khu vực thoát nước tốt cao hơn khu vực thoát nước kém 10%, điều này cho thấy khu vực thoát nước tốt bằng 1,1 lần khu vực thoát nước kém. Tài sản thẩm định nằm ở khu vực thoát nước kém nên sẽ bằng tài sản so sánh chia cho 1,1 lần. Mức điều chỉnh là $(100\% - 110\%) / 110\% = 9,09\%$.
- Giá đất có hình dáng không cân đối kém lợi thế hơn thửa đất vuông vắn 10%. Mức điều chỉnh là: $(100\% - 110\%) / 110\% = - 9,09\%$

2. Bảng so sánh và điều chỉnh số liệu (Market data grid)

Từ các thông tin nêu trên thực hiện việc điều chỉnh giá đất của các thửa đất so sánh:

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần thẩm định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
A	Giá bán	Chưa biết, cần thẩm định giá	1,1 tỷ đ	980 triệu đ	1,35 tỷ đ
B	Tổng diện tích	56m ²	50m ²	49 m ²	60 m ²
C	Giá bán/m ²	Chưa biết	22.000.000	20.000.000	22.500.000
D	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh				
D1	Điều kiện thanh toán	Trả ngay	Thanh toán 2 lần	Không điều chỉnh	Không điều chỉnh
	Tỷ lệ điều chỉnh		- 0.07	-	-
	Mức điều chỉnh		- 1.470.000	-	-
	Giá sau điều chỉnh		20.530.000	20.000.000	22.500.000
D2	Tình trạng pháp lý	Đã cấp sổ đỏ	Đã cấp sổ đỏ	Đã cấp sổ đỏ	Đã cấp sổ đỏ



	Tỷ lệ điều chỉnh		100%	100%	100%
	Mức điều chỉnh		-	-	-
	Giá sau điều chỉnh		20.530.000	20.000.000	22.500.000
D3	Vị trí (Lợi thế kinh doanh)	Ngõ 10m	Ngõ 10m	Ngõ 8m	2 mặt ngõ 8 m
	Tỷ lệ	100%	100%	90%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-	11.111%	- 4.762%
	Mức điều chỉnh		-	+ 2.222.222	- 1.071.429
	Giá sau điều chỉnh		20.530.000	22.222.222	21.428.571
D4	Cơ sở hạ tầng	Bị ngập khi mưa	Tốt	Tốt	Tốt
	Tỷ lệ	100%	110%	110%	110%
	Tỷ lệ điều chỉnh		- 9,09%	- 9,09%	- 9,09%
	Mức điều chỉnh		- 1.866.364	- 1.818.182	- 2,045.455
	Giá sau điều chỉnh		18.663.636	20.404.040	19.383.117
D5	Hình dáng mặt bằng (kích thước, quy mô)	Không cân đối	Không cân đối	Vuông vắn	Không cân đối
	Tỷ lệ	100%	100%	110%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-	- 9,09%	-
	Mức điều chỉnh		-	-1.818.182	-
	Giá sau điều chỉnh		18.663.636	18.585.859	19.383.117
D6	Cảnh quan	Nhìn ra dân cư	Dân cư	Dân cư	Công viên
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-	-	- 4,76%
	Mức điều chỉnh		-	-	- 1.071.429
	Giá sau điều chỉnh		18.663.636	18.585.859	18.311.688
E	Mức giá chỉ dẫn/m2		18.663.636	18.585.859	18.311.688
G	Thống nhất mức giá chỉ dẫn		18.520.394		
	Số lần điều chỉnh		4	3	3
	Số điều chỉnh thuận (tr đ)		- 1.866.364	- 1.414.141	- 4.188.312
	Số điều chỉnh tuyệt đối		3.336.364	5.858.586	4.188.312

Căn cứ Thông tư số 145/2007/TT-BTC ngày 06/12/2007 của Bộ Tài chính: Áp dụng phương pháp so sánh trực tiếp tiến hành điều chỉnh từ 3 đến 5 tài sản so sánh và lấy giá bình quân của các tài sản so sánh sau khi điều chỉnh:



Đơn giá đất / m2 ước tính cho thẩm định là:

$$(18.663.636đ + 18.585.859đ + 18.311.688đ) = 18.520.394 đ/m^2$$

Giá thị trường của lô đất cần thẩm định giá:

$$18.520.394đ \times 56m^2 = 1.037.142.064 \text{ đồng}$$

Làm tròn: 1.037.000.000 đồng (*Một tỷ không trăm hai mươi lăm triệu đồng*)

(*chú ý mức giá chỉ dẫn của các TSSS không chênh nhau quá 15%*)

