

⚠ Số chứng thư: 012/2025/A.054 (Số hợp đồng: A.064/25/SaigonPA/HĐ)

⚠ Khách hàng yêu cầu thẩm định giá: Bà Lê Thị Trâm Anh

⚠ Tài sản thẩm định giá: Giá trị quyền sử dụng đất

⚠ Địa chỉ tài sản thẩm định: thửa đất số 48, 47, 36, 37, 66; tờ bản đồ số 56, địa chỉ: Tổ 12, phường Thủy Phương, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế.

⚠ Ngày phát hành chứng thư: 21/04/2025.

Số: 012/2025/A.054

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 21 tháng 04 năm 2025



CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: Bà Lê Thị Trâm Anh

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số A.064/25/SaigonPA/HĐ ngày 10/04/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Bà Lê Thị Trâm Anh;

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định giá số 012/2025/A.054 ngày 21/04/2025 của Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn;

Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn cung cấp Chứng thư thẩm định giá số 012/2025/A.054 ngày 21/04/2025 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng: Bà Lê Thị Trâm Anh
- CCCD: 046161000124
- Địa chỉ: 76 Lê Văn Sỹ, Phường 11, Quận Phú Nhuận, TP HCM.

2. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên DN : Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn (Saigon PA)
- Địa chỉ : 151 Trần Huy Liệu, Phường 8, Quận Phú Nhuận, TP HCM.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 48, 47, 36, 37, 66; tờ bản đồ số 56, địa chỉ: Tổ 12, phường Thủy Phương, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế.

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tháng 04/2025. Ngày khảo sát hiện trạng 10/04/2025.

5. MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Phục vụ công tác vay vốn.

6. CƠ SỞ GIÁ TRỊ THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Cơ sở giá trị thị trường.

7. GIẢ THIẾT VÀ GIẢ THIẾT ĐẶC BIỆT:

- Pháp lý của tài sản thẩm định giá là hợp pháp.
- Điều kiện giao dịch trên thị trường bình thường, người bán sẵn sàng bán và người mua sẵn sàng mua, không bị chi phối bởi lý do chủ quan khác.
- Giá ước tính giao dịch thành công là giá đại diện cho tài sản trên thị trường.
- Người cung cấp thông tin/hướng dẫn khảo sát có đầy đủ thẩm quyền, hiểu biết về tài sản.
- Giả thiết đặc biệt: không có.
- Giá trị tài sản được tính toán trong điều kiện hợp thửa.

8. CÁCH TIẾP CẬN, PHƯƠNG PHÁP THẨM ĐỊNH GIÁ:

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

9. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
I	Thửa đất số 48, tờ bản đồ số 56, địa chỉ: Tổ 12, phường Thủy Phương, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế	1911,70		
1	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm	563,50	2.073.000	1.168.135.500
2	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm thuộc quy hoạch đất rừng sản xuất	1117,90	2.073.000	2.317.406.700
3	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm thuộc quy hoạch đất giao thông	230,30	36.000	8.290.800
II	Thửa đất số 47, tờ bản đồ số 56, địa chỉ: Tổ 12, phường Thủy Phương, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế	4319,00		
1	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm	431,30	2.073.000	894.084.900
2	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm thuộc quy hoạch đất rừng sản xuất	3887,70	2.073.000	8.059.202.100
III	Thửa đất số 36, tờ bản đồ số 56, địa chỉ: Tổ 12, phường Thủy Phương, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế	1145,60		
1	Giá trị quyền sử dụng đất ở	300,00	3.213.000	963.900.000
2	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm ngoài quy hoạch đất giao thông	439,10	2.073.000	910.254.300
3	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm thuộc quy hoạch đất giao thông	406,50	36.000	14.634.000
IV	Thửa đất số 37, tờ bản đồ số 56, địa chỉ: phường Thủy Phương, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế	840,60		
1	Giá trị quyền sử dụng đất ở	100,00	3.213.000	321.300.000
2	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm ngoài quy hoạch đất giao thông	727,10	2.073.000	1.507.278.300
3	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm thuộc quy hoạch đất giao thông	13,50	36.000	486.000
V	Thửa đất số 66, tờ bản đồ số 56, địa chỉ: Tổ 12, phường Thủy Phương, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế	5527,30		
1	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm	1896,90	2.073.000	3.932.273.700
2	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm thuộc quy hoạch đất rừng sản xuất	3630,40	2.073.000	7.525.819.200
Tổng giá trị (VND)				27.623.065.500

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 27.623.000.000 VND.

Bằng chữ: Hai mươi bảy tỷ sáu trăm hai mươi ba triệu đồng.

10. THỜI HẠN CÓ HIỆU LỰC CỦA KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ

- Thời hạn sử dụng kết quả thẩm định giá tài sản này là sáu (06) tháng kể từ ngày phát hành chứng thư thẩm định giá này.

11. NHỮNG ĐIỀU KHOẢN LOẠI TRỪ VÀ HẠN CHẾ CỦA KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Kết quả thẩm định giá chỉ có hiệu lực khi các bên tham gia tuân thủ và hoàn thành các điều khoản trong hợp đồng thẩm định giá số A.064/25/SaigonPA/HĐ. Trong trường hợp khách hàng không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ bao gồm nghĩa vụ thanh toán đã ghi trong Hợp đồng nêu trên trong thời hạn quy định thì mặc nhiên hợp đồng vô hiệu và toàn bộ Chứng thư/Báo cáo thẩm định giá liên quan đến Hợp đồng này nếu được thoả thuận giao trước cho khách hàng sẽ không có giá trị pháp lý.
- Đối với phần diện tích đất thuộc quy hoạch đất giao thông, theo yêu cầu của khách hàng, Saigon PA tạm tính đơn giá đất căn cứ theo Quyết định số 99/2024/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ và kéo dài thời gian thực hiện bảng giá các loại đất định kỳ 05 năm (2020 - 2024) trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế ban hành kèm theo quyết định số 80/2019/QĐ-UBND ngày 21 tháng 12 năm 2019, quyết định số 06/2023/QĐ-UBND ngày 03 tháng 02 năm 2023 của UBND tỉnh. Khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án theo quy hoạch, giá đất do cơ quan có thẩm quyền quyết định. Do đó, Saigon PA đề nghị khách hàng lưu ý khi sử dụng kết quả thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá trên chỉ có giá trị khi chủ tài sản đã hoàn tất các thủ tục pháp lý và nghĩa vụ tài chính về quyền sử dụng đất và/hoặc quyền sở hữu công trình xây dựng theo quy định của Pháp luật.
- Khách hàng là chủ tài sản hoặc bên thứ ba yêu cầu thẩm định giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc cung cấp hồ sơ pháp lý, tài liệu liên quan quyền sở hữu, quyền sử dụng, đặc tính kinh tế - kỹ thuật và các tính năng khác có liên quan đến tài sản thẩm định và hướng dẫn Saigon PA khi khảo sát vị trí và hiện trạng thực tế tài sản.
- Khách hàng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác của danh mục, số lượng và các thông tin khác liên quan đến tài sản được thẩm định giá đã cung cấp. Saigon PA không thẩm định tính sở hữu hợp pháp hay những thay đổi pháp lý trên giấy tờ gốc mà có thể hiện hoặc không thể hiện trên bản sao đã được cung cấp, và Saigon PA giả định rằng tất cả giấy tờ pháp lý được cung cấp là trung thực và chính xác.
- Trong điều kiện thị trường giao dịch hạn chế tài sản so sánh có cùng mục đích sử dụng đất với tài sản thẩm định, Saigon PA sử dụng thông tin giá đất các tài sản so sánh sau khi thực hiện chuyển đổi về cùng mục đích sử dụng đất với tài sản thẩm định giá. Chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất được ước tính trong điều kiện giả định chủ tài sản được cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền cho phép thực hiện chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Trong thực tế, việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất có thể phụ thuộc vào nhiều yếu tố khác mà Saigon PA không thể kiểm soát hết được. Do đó, Saigon PA lưu ý khách hàng và các bên liên quan cần xem xét kỹ đặc điểm này trước khi sử dụng kết quả thẩm định giá.
- Trong trường hợp sử dụng đất hỗn hợp (gồm đất phi nông nghiệp và nông nghiệp) làm tài sản so sánh, chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất được ước tính dựa vào chênh lệch giá các loại đất theo bảng giá đất Nhà nước quy định bởi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh/thành phố trực thuộc trung ương có hiệu lực tại thời điểm thẩm định giá. Các chi phí khác liên quan đến việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất chưa được xem xét (nếu có) được giả định không ảnh hưởng trọng yếu đến kết quả thẩm định giá. Saigon PA đề nghị khách hàng và các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.

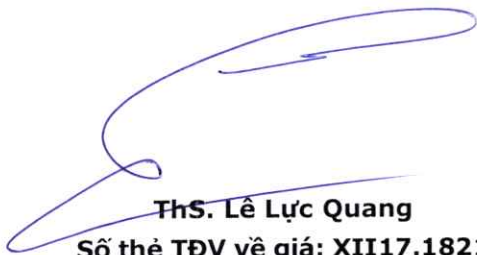
- Kết quả thẩm định trên đây, mặc dù đã được khảo sát, phân tích rất kỹ lưỡng nhưng vẫn là ý chủ quan của Tổ thẩm định giá. Nó có giá trị tham khảo cho mục đích đã ghi trong hợp đồng tại thời điểm thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng "cho một mục đích thẩm định giá" duy nhất theo yêu cầu của khách hàng tại hợp đồng. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.
- Báo cáo kết quả thẩm định giá được lập dựa trên pháp lý, đặc điểm kinh tế kỹ thuật, hiện trạng của tài sản thẩm định, năng lực chuyên môn của tổ thẩm định, các giả định, giả thiết được nêu xuyên suốt trong nội dung của báo cáo. Độ tin cậy của báo cáo phụ thuộc nhiều vào khả năng nhận xét và mức độ am hiểu của người đọc đối với các điều khoản đính kèm trong bản báo cáo này. Saigon PA hoàn toàn không có bất kỳ lợi ích nào, ngoài hợp đồng dịch vụ thẩm định giá, có thể gây ra mâu thuẫn làm ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định.
- Các số liệu được đo lại trên bản vẽ sơ đồ nhà đất hoặc bản đồ quy hoạch như diện tích, chiều rộng mặt tiền, chiều rộng mặt cắt đường (nếu có) chỉ mang tính tham khảo do có thể có sự sai lệch tỷ lệ trên bản vẽ hoặc sai số trong quá trình đo đạc của tổ thẩm định. Sự sai lệch này có thể ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị khi đi kèm với các giả thiết, giả định được nêu xuyên suốt trong báo cáo kết quả thẩm định giá. Khách hàng và các bên liên quan chấp nhận rủi ro khi một số giả định được nêu ra có thể không chính xác trong thực tế, làm ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan cần xem xét kỹ trước khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Chứng thư thẩm định giá được phát hành 03 bản chính. Trong đó, Saigon PA giữ 01 bản, khách hàng giữ 02 bản – có giá trị như nhau.
- Mọi hình thức sao chép Chứng thư thẩm định giá không có sự đồng ý bằng văn bản của Saigon PA đều là hành vi vi phạm pháp luật.

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN



Nguyễn Văn Phước

THẨM ĐỊNH VIÊN



ThS. Lê Lực Quang
Số thẻ TĐV về giá: XII17.1821

GIÁM ĐỐC



Nguyễn Thị Diệu Vi
Số thẻ TĐV về giá: IX14.1228

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 21 tháng 04 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ

1. CÁC THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên DN : Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn (Saigon PA)
- Địa chỉ : 151 Trần Huy Liệu, Phường 8, Quận Phú Nhuận, TP HCM.
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá mã số 012/TĐG do Bộ Tài chính cấp lần đầu ngày 19/08/2015 và cấp đổi lần 3 ngày 21/09/2022.
- Hoạt động theo Thông báo số 1271/TB-BTC ngày 31/12/2024 của Bộ Tài chính về Danh sách thẩm định viên về giá đủ điều kiện hành nghề tại các doanh nghiệp thẩm định giá và Danh sách doanh nghiệp thẩm định giá, chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá không đảm bảo điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2025.
- Điện thoại : 0236.358.8068 Fax: 0236.358.8068
- Email : info@thamdinghgiaisaigon.com Website: www.thamdinghgiaisaigon.com

2. CÁC THÔNG TIN CƠ BẢN VỀ CUỘC THẨM ĐỊNH GIÁ:

2.1. Thông tin về khách hàng thẩm định giá:

- Tên khách hàng: Bà Lê Thị Trâm Anh
- CCCD: 046161000124
- Địa chỉ: 76 Lê Văn Sỹ, Phường 11, Quận Phú Nhuận, TP HCM.

2.2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 48, 47, 36, 37, 66; tờ bản đồ số 56, địa chỉ: Tổ 12, phường Thủy Phương, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế.

2.3. Mục đích thẩm định giá:

- Phục vụ công tác vay vốn.

2.4. Cơ sở giá trị thẩm định giá:

- Cơ sở giá trị thị trường.

2.5. Thời điểm thẩm định giá:

- Tháng 04/2025.
- Ngày khảo sát hiện trạng 10/04/2025.

2.6. Nguồn thông tin được sử dụng trong quá trình thẩm định giá:

- Thông tin do khách hàng cung cấp;
- Thông tin thu thập trực tiếp từ kết quả khảo sát thực tế tại khu vực thẩm định giá;
- Thông tin thị trường về các giao dịch/rao bán tài sản trên các báo, internet, sàn giao dịch bất động sản và các phương tiện truyền thông khác đã qua kiểm chứng;
- Thông tin từ các văn bản pháp lý về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền trên đất, quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội tại khu vực thẩm định giá;
- Thông tin từ cơ sở dữ liệu sẵn có của Công ty Thẩm định giá Sài Gòn.

2.7. Căn cứ pháp lý để thẩm định giá:

- Lệnh giá số 16/2023/QH15 ngày 19/06/2023;

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;
- Luật nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023;
- Nghị định số 78/2024/NĐ-CP ngày 01/07/2024 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều chỉnh điều của Luật giá về thẩm định giá.
- Nghị định 95/2024/NĐ-CP ngày 24/07/2024 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở;
- Nghị định số 71/2024 ngày 27/06/2024 của Chính phủ về Quy định về giá đất;
- Thông tư 34/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Quy định thi, quản lý, cấp và thu hồi Thẻ thẩm định viên về giá;
- Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về quy tắc đạo đức nghề nghiệp thẩm định giá, phạm vi công việc thẩm định giá, cơ sở giá trị thẩm định giá, hồ sơ thẩm định giá;
- Thông tư số 32/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ thị trường, cách tiếp cận từ chi phí, cách tiếp cận từ thu nhập;
- Thông tư số 31/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về thu thập và phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá;
- Thông tư số 36/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về thẩm định giá doanh nghiệp;
- Thông tư số 37/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về thẩm định giá tài sản vô hình;
- Thông tư số 38/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Quy trình về đánh giá hoạt động doanh nghiệp thẩm định giá; trích lập dự phòng rủi ro nghề nghiệp, chế độ báo cáo về hoạt động thẩm định giá của doanh nghiệp thẩm định giá và chi phí phục vụ cho việc thẩm định giá của doanh nghiệp thẩm định giá và chi phí phục vụ cho việc thẩm định giá của hội đồng thẩm định giá;
- Thông tư số 39/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Quy trình đào tạo, bồi dưỡng, cập nhật kiến thức và cấp chứng chỉ nghiệp vụ thẩm định giá;
- Thông tư số 42/2024/TT-BTC ngày 20/06/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về thẩm định giá bất động sản;
- Thông tư số 19/VBHN-BTC ngày 20/07/2017 của Bộ Tài chính, Hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định;
- Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10/6/2013 và áp dụng từ năm tài chính năm 2013, được sửa đổi, bổ sung bởi 02 Thông tư sau:
- Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số Điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 28/11/2016 và áp dụng từ năm tài chính 2016.
- Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/4/2017 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 4 năm 2013 và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13 tháng 10 năm 2016 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 26/5/2017 và áp dụng từ năm tài chính 2016.

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0309509811 ngày 09/11/2009 và cấp đổi ngày 25 tháng 7 năm 2022;
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá số 012/TĐG ngày 19/08/2015; cấp lại lần 3 ngày 21/09/2022;
- Thông báo số 1271/TB-BTC ngày 31/12/2024 của Bộ Tài chính về Danh sách thẩm định viên về giá đủ điều kiện hành nghề tại các doanh nghiệp thẩm định giá và Danh sách doanh nghiệp thẩm định giá, chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá không đảm bảo điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2025;
- Công văn số 1326/BXD-QLN ngày 08/08/2011, hướng dẫn kiểm kê, đánh giá lại giá trị tài sản cố định là nhà, vật kiến trúc;
- Quyết định số: 80/2019/QĐ-UBND ngày 21/12/2019 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế ban hành bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế áp dụng trong thời gian 5 năm (2020 - 2024);
- Quyết định số: 06/2023/QĐ-UBND ngày 03/02/2023 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế sửa đổi, bổ sung một số điều của quy định bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế áp dụng trong thời gian 5 năm (2020 - 2024);
- Quyết định số: 99/2024/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ và kéo dài thời gian thực hiện bảng giá các loại đất định kỳ 05 năm (2020 - 2024) trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế ban hành kèm theo quyết định số 80/2019/QĐ-UBND ngày 21 tháng 12 năm 2019, quyết định số 06/2023/QĐ-UBND ngày 03 tháng 02 năm 2023 của UBND tỉnh;
- Hợp đồng thẩm định giá số A.064/25/SaigonPA/HĐ ngày 10/04/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Bà Lê Thị Trâm Anh;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 434893, số vào sổ cấp GCN: CH02886 do UBND thị xã Hương Thủy tỉnh Thừa Thiên Huế cấp ngày 09/03/2023.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 434894, số vào sổ cấp GCN: CH02887 do UBND thị xã Hương Thủy tỉnh Thừa Thiên Huế cấp ngày 09/03/2023.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 434895, số vào sổ cấp GCN: CH02888 do UBND thị xã Hương Thủy tỉnh Thừa Thiên Huế cấp ngày 09/03/2023.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 373563, số vào sổ cấp GCN: CS00565 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thừa Thiên Huế cấp ngày 13/11/2018.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DM 232849, số vào sổ cấp GCN: VP03054 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Thừa Thiên Huế cấp ngày 08/09/2023.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

3.1. Quyền sử dụng đất tại Thừa đất số 48, tờ bản đồ số 56, địa chỉ: Tổ 12, phường Thủy Phương, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế.

3.1.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại Thừa đất số 48, tờ bản đồ số 56, địa chỉ: Tổ 12, phường Thủy Phương, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế.

- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp mặt tiền đường Dạ Lê (đường nhựa lòng đường rộng khoảng 5,5m), tài sản cách đường cao tốc Cam Lộ - La Sơn khoảng 300m, cách đường Quốc lộ 1A khoảng 3,7km. Theo yêu cầu của khách hàng, căn cứ hồ sơ pháp lý và hiện trạng thực tế tài sản trong quá trình khảo sát, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định liền kề với các thửa đất số 47, 36, 37, 66 cùng thuộc tờ bản đồ số 56, phường Thủy Phương, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế thành một khối thống nhất tiếp giáp mặt tiền đường Dạ Lê.

3.1.2. Hiện trạng khu đất theo giấy chứng nhận

- Diện tích đất theo giấy chứng nhận: 1.911,7 m². Trong đó:
 - + Diện tích đất CLN ngoài quy hoạch quy hoạch đất giao thông và RSX: 563,50 m²
 - + Diện tích đất CLN thuộc quy hoạch RSX: 1117,90 m² (theo mục II. Thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trong giấy chứng nhận)
 - + Diện tích đất CLN thuộc quy hoạch đất giao thông: 230,30 m² (theo mục II. Thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trong giấy chứng nhận)
- Chiều rộng mặt tiền: khoảng 40,92 m;
- Hình thức sử dụng: sử dụng riêng;
- Mục đích sử dụng đất: Đất trồng cây lâu năm;
- Thời hạn sử dụng đất: Đến ngày 01/7/2064.
- Nguồn gốc sử dụng đất: Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất.
- Hình dạng lô đất: Không cân đối;
- Hiện trạng: Đất trống.

3.2. Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 47, tờ bản đồ số 56, địa chỉ: Tổ 12, phường Thủy Phương, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế.

3.2.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại Thửa đất số 47, tờ bản đồ số 56, địa chỉ: Tổ 12, phường Thủy Phương, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế.
- Vị trí: Tài sản thẩm định không tiếp giáp đường, tiếp giáp các thửa đất khác; vị trí tài sản cách đường cao tốc Cam Lộ - La Sơn khoảng 300m, cách đường Quốc lộ 1A khoảng 3,7km. Theo yêu cầu của khách hàng, căn cứ hồ sơ pháp lý và hiện trạng thực tế tài sản trong quá trình khảo sát, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định liền kề với các thửa đất số 48, 36, 37, 66 cùng thuộc tờ bản đồ số 56, phường Thủy Phương, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế thành một khối thống nhất tiếp giáp mặt tiền đường Dạ Lê.

3.2.2. Hiện trạng khu đất theo giấy chứng nhận

- Diện tích đất theo giấy chứng nhận: 4.319 m². Trong đó:
 - + Diện tích đất CLN ngoài quy hoạch RSX: 431,30 m²
 - + Diện tích đất CLN thuộc quy hoạch RSX: 3887,70 m² (theo mục II. Thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trong giấy chứng nhận)
- Hình thức sử dụng: sử dụng riêng;
- Mục đích sử dụng đất: Đất trồng cây lâu năm;
- Thời hạn sử dụng đất: Đến ngày 01/7/2064.
- Nguồn gốc sử dụng đất: Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất.
- Hình dạng lô đất: Không cân đối;
- Hiện trạng: Đất trống.

3.3. Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 36, tờ bản đồ số 56, địa chỉ: Tổ 12, phường Thủy Phương, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế.

3.3.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại Thửa đất số 36, tờ bản đồ số 56, địa chỉ: Tổ 12, phường Thủy Phương, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế.
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp mặt tiền đường Dạ Lê (đường nhựa lòng đường rộng khoảng 5,5m), tài sản cách đường cao tốc Cam Lộ - La Sơn khoảng 300m, cách đường Quốc lộ 1A khoảng 3,7km. Theo yêu cầu của khách hàng, căn cứ hồ sơ pháp lý và hiện trạng thực tế tài sản trong quá trình khảo sát, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định liền kề với các thửa đất số 48, 47, 37, 66 cùng thuộc tờ bản đồ số 56, phường Thủy Phương, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế thành một khối thống nhất tiếp giáp mặt tiền đường Dạ Lê.

3.3.2. Hiện trạng khu đất theo giấy chứng nhận

- Diện tích đất theo giấy chứng nhận: 1.145,6 m². Trong đó:
 - + Diện tích đất ở tại đô thị: 300 m²
 - + Diện tích đất CLN ngoài quy hoạch đất giao thông: 439,10 m²
 - + Diện tích đất CLN thuộc quy hoạch đất giao thông: 406,50 m² (theo mục II. Thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trong giấy chứng nhận)
- Chiều rộng mặt tiền: khoảng 35 m;
- Hình thức sử dụng: sử dụng riêng;
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị 300m²; Đất trồng cây lâu năm 845,6m²;
- Thời hạn sử dụng đất: Đất ở tại đô thị: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: sử dụng đến ngày 15/10/2043.
- Nguồn gốc sử dụng đất: Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất 300m²; Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất 845,6m².
- Hình dạng lô đất: Cân đối;
- Hiện trạng: Đất trống.

3.4. Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 37, tờ bản đồ số 56, địa chỉ: Tổ 12, phường Thủy Phương, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế.

3.4.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại Thửa đất số 37, tờ bản đồ số 56, địa chỉ: phường Thủy Phương, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế.
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp mặt tiền đường Dạ Lê (đường nhựa lòng đường rộng khoảng 5,5m), tài sản cách đường cao tốc Cam Lộ - La Sơn khoảng 300m, cách đường Quốc lộ 1A khoảng 3,7km. Theo yêu cầu của khách hàng, căn cứ hồ sơ pháp lý và hiện trạng thực tế tài sản trong quá trình khảo sát, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định liền kề với các thửa đất số 48, 47, 36, 66 cùng thuộc tờ bản đồ số 56, phường Thủy Phương, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế thành một khối thống nhất tiếp giáp mặt tiền đường Dạ Lê.

3.4.2. Hiện trạng khu đất theo giấy chứng nhận

- Diện tích đất theo giấy chứng nhận: 840,6 m². Trong đó:
 - + Diện tích đất ở tại đô thị: 100 m²
 - + Diện tích đất CLN ngoài quy hoạch đất giao thông: 727,10 m²
 - + Diện tích đất CLN thuộc quy hoạch đất giao thông: 13,50 m² (theo mục II. Thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trong giấy chứng nhận)
- Chiều rộng mặt tiền: khoảng 26,95 m;

- Hình thức sử dụng: sử dụng riêng;
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị 100m²; Đất trồng cây lâu năm 740,6m²;
- Thời hạn sử dụng đất: Đất ở tại đô thị: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: sử dụng đến ngày 15/10/2043.
- Nguồn gốc sử dụng đất: Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất 100m²; Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất 740,6m².
- Hình dạng lô đất: Tóp hậu;
- Hiện trạng: Đất trống.

3.5. Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 66, tờ bản đồ số 56, địa chỉ: Tổ 12, phường Thủy Phương, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế.

3.5.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại Thửa đất số 66, tờ bản đồ số 56, địa chỉ: Tổ 12, phường Thủy Phương, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế.
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp đường hướng ra đường Dạ Lê (đường nhựa lòng đường rộng khoảng 4m), tài sản cách đường cao tốc Cam Lộ - La Sơn khoảng 300m, cách đường Quốc lộ 1A khoảng 3,7km. Theo yêu cầu của khách hàng, căn cứ hồ sơ pháp lý và hiện trạng thực tế tài sản trong quá trình khảo sát, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định liền kề với các thửa đất số 48, 47, 36, 37 cùng thuộc tờ bản đồ số 56, phường Thủy Phương, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế thành một khối thống nhất tiếp giáp mặt tiền đường Dạ Lê.

3.5.2. Hiện trạng khu đất theo giấy chứng nhận

- Diện tích đất theo giấy chứng nhận: 5.527,3 m². Trong đó:
+ Diện tích đất CLN ngoài quy hoạch RSX: 1896,90 m²
+ Diện tích đất CLN thuộc quy hoạch RSX: 3630,40 m² (theo mục II. Thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trong giấy chứng nhận)
- Hình thức sử dụng: sử dụng riêng;
- Mục đích sử dụng đất: Đất trồng cây lâu năm;
- Thời hạn sử dụng đất: Đến ngày 01/7/2064.
- Nguồn gốc sử dụng đất: Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất.
- Hình dạng lô đất: Không cân đối;
- Hiện trạng: Đất trống.

Lưu ý: Qua quá trình khảo sát thực tế và theo giấy chứng nhận, trên đất có 1 ngôi mộ.

4. THÔNG TIN TỔNG QUAN VỀ THỊ TRƯỜNG, CÁC THÔNG TIN VỀ THỊ TRƯỜNG GIAO DỊCH CỦA NHÓM (LOẠI) TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

4.1. Thông tin tổng quan về thị trường

- Qua khảo sát thông tin tại khu vực thẩm định giá, Saigon PA nhận định thị trường cung cầu bất động sản tương đối dồi dào đối với tài sản là đất thổ vườn có quy mô diện tích vừa và lớn.
- Thông tin rao bán chủ yếu từ website, môi giới, chủ tài sản. Giao dịch được thực hiện chủ yếu thông qua thỏa thuận giá giữa bên mua và bên bán.
- Triển vọng: Trong bối cảnh kinh tế vĩ mô trong nước thuận lợi, tăng trưởng kinh tế phục hồi, mặt bằng lãi suất duy trì ở mức thấp, lạm phát tăng trong tầm kiểm soát, hàng loạt văn bản luật mới về bất động sản có hiệu lực, thị trường bất động sản bước đầu có những tín hiệu phục hồi tích cực cả về giá lẫn khối lượng giao dịch. Mặc dù vẫn còn một số khó khăn như tăng trưởng tín dụng ngành còn thấp, áp lực đáo hạn trái phiếu đối với doanh nghiệp bất động sản còn lớn, vướng mắc về pháp lý nhưng với triển vọng tăng trưởng kinh tế, điều kiện vĩ mô tích cực, các biện pháp tháo gỡ khó khăn của Chính phủ, Saigon PA nhận định thị trường bất động sản trong nước nói chung và tại khu vực thẩm định giá nói riêng nhiều khả năng tiếp tục đà phục hồi trong trung hạn và phát triển ổn định trong dài hạn.

4.2. Thông tin về các yếu tố kinh tế, xã hội và các yếu tố khác có ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định

- Yếu tố về kinh tế: Khu dân cư tập trung thưa thớt; hoạt động kinh tế phát triển; thu nhập đầu người ở mức trung bình.
- Yếu tố về xã hội: Cơ sở hạ tầng giao thông phát triển; hệ thống điện, nước, dịch vụ viễn thông có; dân trí cao; an ninh xã hội được đảm bảo.

5. GIẢ THIẾT VÀ GIẢ THIẾT ĐẶC BIỆT

- Pháp lý của tài sản thẩm định giá là hợp pháp.
- Điều kiện giao dịch trên thị trường bình thường, người bán sẵn sàng bán và người mua sẵn sàng mua, không bị chi phối bởi lý do chủ quan khác.
- Giá ước tính giao dịch thành công là giá đại diện cho tài sản trên thị trường.
- Người cung cấp thông tin/hướng dẫn khảo sát có đầy đủ thẩm quyền, hiểu biết về tài sản.
- Giả thiết đặc biệt: Không có.
- Giá trị tài sản được tính toán trong điều kiện hợp thửa.

6. CÁCH TIẾP CẬN, PHƯƠNG PHÁP THẨM ĐỊNH GIÁ:

6.1. Cách tiếp cận, phương pháp thẩm định giá áp dụng

- Căn cứ vào đặc điểm kinh tế - kỹ thuật của tài sản thẩm định giá, mục đích thẩm định giá và nguồn thông tin thu thập được, Saigon PA lựa chọn các phương pháp thẩm định thuộc các cách tiếp cận sau để xác định giá trị tài sản:
 - Cách tiếp cận từ thị trường – phương pháp so sánh:
 - + *Phương pháp so sánh: 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.*

6.2. Xác định giá trị tài sản cần thẩm định giá

- Theo yêu cầu của khách hàng, căn cứ hồ sơ pháp lý và hiện trạng thực tế tài sản trong quá trình khảo sát, Saigon PA nhận định các thửa đất số 48, 47, 36, 37, 66 cùng thuộc tờ bản đồ số 56, phường Thủy Phương, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế liền kề nhau hợp thành một khối thống nhất có 1 mặt tiếp giáp mặt tiền đường Dạ Lê (đường nhựa lòng đường rộng khoảng 5,5m), 1 mặt tiếp giáp đường hướng ra đường Dạ Lê (đường nhựa lòng đường rộng khoảng 4m); có tổng diện tích là 13.744,20m², chiều rộng mặt tiền khoảng 102,87m và có hình dáng không cân đối. Để đánh giá đầy đủ lợi thế của các thửa đất thẩm định, Saigon PA đề xuất xác định giá trị tài sản trong điều kiện hợp thửa.

6.2.1. Xác định giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm ngoài quy hoạch đất giao thông

❖ Thông tin giao dịch thị trường và các yếu tố so sánh

Tiến hành khảo sát thị trường, Saigon PA thu thập được thông tin về 3 giao dịch/mua bán tài sản tương đồng nhất với tài sản thẩm định:

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Thời điểm/Tình trạng giao dịch		Rao bán tháng 3/2025	Rao bán tháng 3/2025	Rao bán tháng 3/2025
2	Thông tin tham chiếu		chị Hiền - 0935.148.858	anh Hải - 0988.885.427	anh Vinh - 0765.580.668
3	Tình trạng pháp lý		Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
4	Điều kiện giao dịch	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường
5	Mục đích sử dụng đất	CLN	ODT+CLN	ODT+CLN	ODT+CLN
6	Vị trí	Mặt tiền Đường Dạ Lê, Phường Thủy Phương, Thị xã Hương Thủy, Huế	Mặt tiền Đường Dạ Lê, Phường Thủy Phương, Thị xã Hương Thủy, Huế	Mặt tiền Đường Dạ Lê, Phường Thủy Phương, Thị xã Hương Thủy, Huế	Mặt tiền Đường Dạ Lê, Phường Thủy Phương, Thị xã Hương Thủy, Huế
7	Chiều rộng mặt tiền	102,87m	18,79m	75,0m	22,0m
8	Quy mô diện tích	13744,20m ²	1014,0m ²	11120,0m ²	1200,0m ²
8.1	Diện tích đất ở		100,0m ²	300,0m ²	100,0m ²
8.2	Diện tích đất trồng cây lâu năm		914,0m ²	10820,0m ²	1100,0m ²
9	Cơ sở hạ tầng	1 mặt Đường nhựa 5,5m, 1 mặt đường nhựa 4m	Đường nhựa 5,5m	Đường nhựa 5,5m	Đường nhựa 5,5m
10	Hình dáng	Không cân đối	Cân đối	Tương đối cân đối	Cân đối
11	Phong thủy	Trên đất có mộ	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy
12	Giá rao bán (VND)		3.050.000.000	27.800.000.000	3.468.000.000
13	Nhận định từ giá rao bán về giá ước tính giao dịch thành công		Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá còn lớn	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá còn lớn	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá còn lớn
14	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		2.440.000.000	23.540.000.000	2.774.400.000
15	Giá trị chuyển đổi mục đích sử dụng đất và giá trị đất thuộc lộ giới (VND)		121.334.400	370.710.000	122.490.000
16	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		2.807.000	2.234.000	2.706.000

❖ **Bảng điều chỉnh**

Trên cơ sở phân tích, đánh giá, so sánh, điều chỉnh các đặc trưng của tài sản so sánh so với tài sản thẩm định giá, Saigon PA tiến hành lập bảng điều chỉnh các yếu tố so sánh để xác định các mức giá chỉ dẫn như sau:

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
A	Đơn giá thị trường (VND/m ²)		2.807.000	2.234.000	2.706.000
B	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh				
1	Tình trạng pháp lý		Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		2.807.000	2.234.000	2.706.000
2	Điều kiện giao dịch	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		2.807.000	2.234.000	2.706.000
3	Vị trí	Mặt tiền Đường Dạ Lê, Phường Thủy Phương, Thị xã Hương Thủy, Huế	Mặt tiền Đường Dạ Lê, Phường Thủy Phương, Thị xã Hương Thủy, Huế	Mặt tiền Đường Dạ Lê, Phường Thủy Phương, Thị xã Hương Thủy, Huế	Mặt tiền Đường Dạ Lê, Phường Thủy Phương, Thị xã Hương Thủy, Huế
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		2.807.000	2.234.000	2.706.000
4	Chiều rộng mặt tiền	102,87m	18,79m	75,0m	22,0m
	Tỷ lệ điều chỉnh		16,82%	5,57%	16,17%
	Mức điều chỉnh		472.137	124.434	437.560
	Giá trị sau điều chỉnh		3.279.137	2.358.434	3.143.560
5	Quy mô diện tích	13744,2m ²	1014,0m ²	11120,0m ²	1200,0m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		-25,46%	-5,25%	-25,09%
	Mức điều chỉnh		-714.662	-117.285	-678.935
	Giá trị sau điều chỉnh		2.564.475	2.241.149	2.464.625
6	Cơ sở hạ tầng	1 mặt Đường nhựa 5,5m, 1 mặt đường nhựa 4m	Đường nhựa 5,5m	Đường nhựa 5,5m	Đường nhựa 5,5m
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,00%	5,00%	5,00%
	Mức điều chỉnh		140.350	111.700	135.300
	Giá trị sau điều chỉnh		2.704.825	2.352.849	2.599.925

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
7	Hình dáng	Không cân đối	Cân đối	Tương đối cân đối	Cân đối
	Tỷ lệ điều chỉnh		-10,00%	-5,00%	-10,00%
	Mức điều chỉnh		-280.700	-111.700	-270.600
	Giá trị sau điều chỉnh		2.424.125	2.241.149	2.329.325
8	Phong thủy	Trên đất có mộ	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy
	Tỷ lệ điều chỉnh		-10,00%	-10,00%	-10,00%
	Mức điều chỉnh		-280.700	-223.400	-270.600
	Giá trị sau điều chỉnh		2.143.425	2.017.749	2.058.725
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		2.143.425	2.017.749	2.058.725
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		2.073.300		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		3,4%	-2,7%	-0,7%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		2.073.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		1.888.550	688.519	1.792.996
	Số lần điều chỉnh		5	5	5
	Biên độ điều chỉnh		5,0% - 25,5%	5,0% - 10,0%	5,0% - 25,1%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-663.575	-216.251	-647.275

❖ **Phân tích và điều chỉnh các yếu tố khác biệt giữa các tài sản so sánh và tài sản thẩm định giá**

Qua phân tích những thông tin thu thập được, Saigon PA nhận định các tài sản so sánh có sự khác biệt chủ yếu về các yếu tố chiều rộng mặt tiền, quy mô diện tích, cơ sở hạ tầng, hình dáng, phong thủy so với tài sản cần thẩm định:

- Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định có chiều rộng mặt tiền 102,87m. Trong khi đó, tài sản so sánh 1; 2; 3 có chiều rộng mặt tiền lần lượt khoảng 18,79m; 75,0m; 22,0m nên các tài sản so sánh kém lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất cao hơn tài sản so sánh 1; 2; 3 lần lượt là khoảng 16,82%; 5,57%; 16,17% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có quy mô diện tích 13744,2m². Trong khi đó, tài sản so sánh 1; 2; 3 có quy mô diện tích lần lượt 1014,0m²; 11120,0m²; 1200,0m²; nên các tài sản so sánh lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn tài sản so sánh 1; 2; 3 lần lượt là khoảng 25,46%; 5,25%; 25,09% về yếu tố quy mô diện tích.
- Về cơ sở hạ tầng: Tài sản thẩm định có 2 mặt tiếp giáp đường. Trong khi đó, tài sản so sánh 1; 2; 3 có 1 mặt tiếp giáp đường nên các tài sản so sánh kém lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất cao hơn tài sản so sánh 1; 2; 3 lần lượt khoảng 5% về yếu tố cơ sở hạ tầng.

- Về hình dáng: Tài sản thẩm định có hình dáng không cân đối. Trong khi đó, tài sản so sánh 1; 3 có hình dáng cân đối và tài sản so sánh 2 có hình dáng tương đối cân đối nên các tài sản so sánh lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn tài sản so sánh 1; 2; 3 lần lượt khoảng 10%; 5%; 10% về yếu tố hình dáng.
- Về phong thủy: Tài sản thẩm định có mộ trên đất. Trong khi đó, tài sản so sánh 1; 2; 3 không có bất lợi về mặt phong thủy nên các tài sản so sánh lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn tài sản so sánh 1; 2; 3 lần lượt khoảng 10%; 5%; 10% về yếu tố phong thủy.

❖ **Thông nhất mức giá chỉ dẫn cho tài sản thẩm định giá:**

- Qua bảng điều chỉnh, ta thấy chênh lệch giữa mỗi mức giá chỉ dẫn với mức giá trung bình của các mức giá chỉ dẫn không quá 15%. Saigon PA đề xuất sử dụng bình quân mức giá chỉ dẫn sau điều chỉnh của 3 tài sản so sánh để làm đơn giá chỉ dẫn cho tài sản thẩm định, tương ứng là **2.073.000 VND/m²**.

- Thửa đất số 48 có diện tích đất trồng cây lâu năm ngoài quy hoạch đất giao thông: 563,50 m²

$$\begin{aligned}\text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích đất} \times \text{Đơn giá} \\ &= 563,50 \text{ m}^2 \times \mathbf{2.073.000 \text{ VND/m}^2} \\ &= \mathbf{1.168.135.500 \text{ VNĐ.}}\end{aligned}$$

- Thửa đất số 48 có diện tích đất trồng cây lâu năm thuộc quy hoạch đất rừng sản xuất: 1117,90 m²

$$\begin{aligned}\text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích đất} \times \text{Đơn giá} \\ &= 1117,90 \text{ m}^2 \times \mathbf{2.073.000 \text{ VND/m}^2} \\ &= \mathbf{2.317.406.700 \text{ VNĐ.}}\end{aligned}$$

- Thửa đất số 47 có diện tích đất trồng cây lâu năm ngoài quy hoạch đất giao thông: 431,30 m²

$$\begin{aligned}\text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích đất} \times \text{Đơn giá} \\ &= 431,30 \text{ m}^2 \times \mathbf{2.073.000 \text{ VND/m}^2} \\ &= \mathbf{894.084.900 \text{ VNĐ.}}\end{aligned}$$

- Thửa đất số 47 có diện tích đất trồng cây lâu năm thuộc quy hoạch đất rừng sản xuất: 3887,70 m²

$$\begin{aligned}\text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích đất} \times \text{Đơn giá} \\ &= 3887,70 \text{ m}^2 \times \mathbf{2.073.000 \text{ VND/m}^2} \\ &= \mathbf{8.059.202.100 \text{ VNĐ.}}\end{aligned}$$

- Thửa đất số 36 có diện tích đất trồng cây lâu năm ngoài quy hoạch đất giao thông: 439,10 m²

$$\begin{aligned}\text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích đất} \times \text{Đơn giá} \\ &= 439,10 \text{ m}^2 \times \mathbf{2.073.000 \text{ VND/m}^2} \\ &= \mathbf{910.254.300 \text{ VNĐ.}}\end{aligned}$$

- Thửa đất số 37 có diện tích đất trồng cây lâu năm ngoài quy hoạch đất giao thông: 727,10 m²

$$\begin{aligned}\text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích đất} \times \text{Đơn giá} \\ &= 727,10 \text{ m}^2 \times \mathbf{2.073.000 \text{ VND/m}^2} \\ &= \mathbf{1.507.278.300 \text{ VNĐ.}}\end{aligned}$$

- Thửa đất số 66 có diện tích đất trồng cây lâu năm ngoài quy hoạch đất giao thông: 1896,90 m²

$$\begin{aligned}\text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích đất} \times \text{Đơn giá} \\ &= 1896,90 \text{ m}^2 \times \mathbf{2.073.000 \text{ VND/m}^2} \\ &= \mathbf{3.932.273.700 \text{ VNĐ.}}\end{aligned}$$

- Thửa đất số 66 có diện tích đất trồng cây lâu năm thuộc quy hoạch đất rừng sản xuất: 3630,40 m²

$$\begin{aligned}\text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích đất} \times \text{Đơn giá} \\ &= 3630,40 \text{ m}^2 \times \mathbf{2.073.000 \text{ VND/m}^2} \\ &= \mathbf{7.525.819.200 \text{ VNĐ.}}\end{aligned}$$

6.2.2. Xác định giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm thuộc quy hoạch đất giao thông

- Căn cứ theo yêu cầu của khách hàng, Saigon PA tính đơn giá quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm thuộc quy hoạch đất giao thông căn cứ theo Quyết định số 99/2024/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ và kéo dài thời gian thực hiện bảng giá các loại đất định kỳ 05 năm (2020 - 2024) trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế ban hành kèm theo quyết định số 80/2019/QĐ-UBND ngày 21 tháng 12 năm 2019, quyết định số 06/2023/QĐ-UBND ngày 03 tháng 02 năm 2023 của UBND tỉnh.
- Đơn giá đất trồng cây lâu năm phường Thủy Phương là: **36.000 VND/m²**.
- Thửa đất số 48 có diện tích đất trồng cây lâu năm thuộc quy hoạch đất giao thông: 230,30 m²

$$\begin{aligned}\text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích đất} \times \text{Đơn giá} \\ &= 230,30 \text{ m}^2 \times \mathbf{36.000 \text{ VND/m}^2} \\ &= \mathbf{8.290.800 \text{ VNĐ.}}\end{aligned}$$

- Thửa đất số 36 có diện tích đất trồng cây lâu năm thuộc quy hoạch đất giao thông: 406,50 m²

$$\begin{aligned}\text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích đất} \times \text{Đơn giá} \\ &= 406,50 \text{ m}^2 \times \mathbf{36.000 \text{ VND/m}^2} \\ &= \mathbf{14.634.000 \text{ VNĐ.}}\end{aligned}$$

- Thửa đất số 37 có diện tích đất trồng cây lâu năm thuộc quy hoạch đất giao thông: 13,50 m²

$$\begin{aligned}\text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích đất} \times \text{Đơn giá} \\ &= 13,50 \text{ m}^2 \times \mathbf{36.000 \text{ VND/m}^2} \\ &= \mathbf{486.000 \text{ VNĐ.}}\end{aligned}$$

Lưu ý: Trong trường hợp Nhà nước thu hồi phần diện tích đất này để thực hiện dự án theo quy hoạch, giá đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định.

6.2.3. Xác định giá trị quyền sử dụng đất ở tại đô thị

- Qua khảo sát thực tế, Saigon PA nhận định thị trường rất ít giao dịch đất thổ vườn có tính chất tương tự như tài sản thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề xuất xác định đơn giá đất trồng cây lâu năm theo phương pháp chuyển mục đích sử dụng đất.
- Căn cứ theo khoản 1, điều 8, Nghị định số 103/2024/NĐ-CP Nghị định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất ban hành ngày 30/07/2024 thì hộ gia đình, cá nhân khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng sang đất ở thì tiền sử dụng đất tính như sau:

Tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở = Tiền sử dụng đất của loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất - Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của các loại đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất (nếu có)

- Căn cứ theo Quyết định số 99/2024/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ và kéo dài thời gian thực hiện bảng giá các loại đất định kỳ 05 năm (2020 - 2024) trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế ban hành kèm theo quyết định số 80/2019/QĐ-UBND ngày 21 tháng 12 năm 2019, quyết định số 06/2023/QĐ-UBND ngày 03 tháng 02 năm 2023 của UBND tỉnh:
 - + Đơn giá đất ở tại vị trí 1 đường Dạ Lê là: 1.176.000 VND/m².
 - + Đơn giá đất trồng cây lâu năm phường Thủy Phương là: 36.000 VND/m².
- Chi phí chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở là:
 $1.176.000 \text{ VND/m}^2 - 36.000 \text{ VND/m}^2 = 1.140.000 \text{ VND/m}^2$
- Đơn giá đất ở thị trường = Đơn giá đất trồng cây lâu năm thị trường + chi phí chuyển mục đích sử dụng đất
 $= 2.073.000 \text{ VND/m}^2 + 1.140.000 \text{ VND/m}^2$
 $= \mathbf{3.213.000 \text{ VND/m}^2}$
- Thửa đất số 36 có diện tích đất ở tại đô thị là: 300m²
 Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích x Đơn giá
 $= 300\text{m}^2 \times \mathbf{3.213.000 \text{ VND/m}^2}$
 $= \mathbf{963.900.000 \text{ VND.}}$
- Thửa đất số 37 có diện tích đất ở tại đô thị là: 100m²
 Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích x Đơn giá
 $= 100\text{m}^2 \times \mathbf{3.213.000 \text{ VND/m}^2}$
 $= \mathbf{321.300.000 \text{ VND.}}$

7. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
I	Thửa đất số 48, tờ bản đồ số 56, địa chỉ: Tổ 12, phường Thủy Phương, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế	1911,70		
1	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm	563,50	2.073.000	1.168.135.500
2	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm thuộc quy hoạch đất rừng sản xuất	1117,90	2.073.000	2.317.406.700
3	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm thuộc quy hoạch đất giao thông	230,30	36.000	8.290.800
II	Thửa đất số 47, tờ bản đồ số 56, địa chỉ: Tổ 12, phường Thủy Phương, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế	4319,00		
1	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm	431,30	2.073.000	894.084.900
2	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm thuộc quy hoạch đất rừng sản xuất	3887,70	2.073.000	8.059.202.100

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
III	Thửa đất số 36, tờ bản đồ số 56, địa chỉ: Tổ 12, phường Thủy Phương, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế	1145,60		
1	Giá trị quyền sử dụng đất ở	300,00	3.213.000	963.900.000
2	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm ngoài quy hoạch đất giao thông	439,10	2.073.000	910.254.300
3	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm thuộc quy hoạch đất giao thông	406,50	36.000	14.634.000
IV	Thửa đất số 37, tờ bản đồ số 56, địa chỉ: phường Thủy Phương, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế	840,60		
1	Giá trị quyền sử dụng đất ở	100,00	3.213.000	321.300.000
2	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm ngoài quy hoạch đất giao thông	727,10	2.073.000	1.507.278.300
3	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm thuộc quy hoạch đất giao thông	13,50	36.000	486.000
V	Thửa đất số 66, tờ bản đồ số 56, địa chỉ: Tổ 12, phường Thủy Phương, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế	5527,30		
1	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm	1896,90	2.073.000	3.932.273.700
2	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm thuộc quy hoạch đất rừng sản xuất	3630,40	2.073.000	7.525.819.200
Tổng giá trị (VND)				27.623.065.500

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 27.623.000.000 VND.

Bảng chữ: Hai mươi bảy tỷ sáu trăm hai mươi ba triệu đồng.

8. THỜI HẠN CÓ HIỆU LỰC CỦA KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Thời hạn sử dụng kết quả thẩm định giá tài sản này là sáu (06) tháng kể từ ngày phát hành chứng thư thẩm định giá.

9. NHỮNG ĐIỀU KHOẢN LOẠI TRỪ VÀ HẠN CHẾ CỦA KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Kết quả thẩm định giá chỉ có hiệu lực khi các bên tham gia tuân thủ và hoàn thành các điều khoản trong hợp đồng thẩm định giá số A..../25/SaigonPA/HĐ. Trong trường hợp khách hàng không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ bao gồm nghĩa vụ thanh toán đã ghi trong Hợp đồng nêu trên trong thời hạn quy định thì mặc nhiên hợp đồng vô hiệu và toàn bộ Chứng thư/ Báo cáo thẩm định giá liên quan đến Hợp đồng này nếu được thoả thuận giao trước cho khách hàng sẽ không có giá trị pháp lý.
- Đối với phần diện tích đất thuộc quy hoạch đất giao thông, theo yêu cầu của khách hàng, Saigon PA tạm tính đơn giá đất căn cứ theo Quyết định số 99/2024/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ và kéo dài thời gian thực hiện bảng giá các loại đất định kỳ 05 năm (2020 - 2024) trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế ban hành kèm theo quyết định số 80/2019/QĐ-UBND ngày 21 tháng 12 năm 2019, quyết định số 06/2023/QĐ-UBND ngày 03 tháng 02 năm 2023 của UBND tỉnh. Khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án theo quy hoạch, giá đất do cơ quan có thẩm quyền quyết định. Do đó, Saigon PA đề nghị khách hàng lưu ý khi sử dụng kết quả thẩm định giá.

- Kết quả thẩm định giá trên chỉ có giá trị khi chủ tài sản đã hoàn tất các thủ tục pháp lý và nghĩa vụ tài chính về quyền sử dụng đất và/hoặc quyền sở hữu công trình xây dựng theo quy định của Pháp luật.
- Khách hàng là chủ tài sản hoặc bên thứ ba yêu cầu thẩm định giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc cung cấp hồ sơ pháp lý, tài liệu liên quan quyền sở hữu, quyền sử dụng, đặc tính kinh tế - kỹ thuật và các tính năng khác có liên quan đến tài sản thẩm định và hướng dẫn Saigon PA khi khảo sát vị trí và hiện trạng thực tế tài sản.
- Khách hàng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác của danh mục, số lượng và các thông tin khác liên quan đến tài sản được thẩm định giá đã cung cấp. Saigon PA không thẩm định tính sở hữu hợp pháp hay những thay đổi pháp lý trên giấy tờ gốc mà có thể hiện hoặc không thể hiện trên bản sao đã được cung cấp, và Saigon PA giả định rằng tất cả giấy tờ pháp lý được cung cấp là trung thực và chính xác.
- Trong điều kiện thị trường giao dịch hạn chế tài sản so sánh có cùng mục đích sử dụng đất với tài sản thẩm định, Saigon PA sử dụng thông tin giá đất các tài sản so sánh sau khi thực hiện chuyển đổi về cùng mục đích sử dụng đất với tài sản thẩm định giá. Chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất được ước tính trong điều kiện giả định chủ tài sản được cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền cho phép thực hiện chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Trong thực tế, việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất có thể phụ thuộc vào nhiều yếu tố khác mà Saigon PA không thể kiểm soát hết được. Do đó, Saigon PA lưu ý khách hàng và các bên liên quan cần xem xét kỹ đặc điểm này trước khi sử dụng kết quả thẩm định giá.
- Trong trường hợp sử dụng đất hỗn hợp (gồm đất phi nông nghiệp và nông nghiệp) làm tài sản so sánh, chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất được ước tính dựa vào chênh lệch giá các loại đất theo bảng giá đất Nhà nước quy định bởi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh/thành phố trực thuộc trung ương có hiệu lực tại thời điểm thẩm định giá. Các chi phí khác liên quan đến việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất chưa được xem xét (nếu có) được giả định không ảnh hưởng trọng yếu đến kết quả thẩm định giá. Saigon PA đề nghị khách hàng và các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định trên đây, mặc dù đã được khảo sát, phân tích rất kỹ lưỡng nhưng vẫn là ý chủ quan của Tổ thẩm định giá. Nó có giá trị tham khảo cho mục đích đã ghi trong hợp đồng tại thời điểm thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng "cho một mục đích thẩm định giá" duy nhất theo yêu cầu của khách hàng tại hợp đồng. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.
- Báo cáo kết quả thẩm định giá được lập dựa trên pháp lý, đặc điểm kinh tế kỹ thuật, hiện trạng của tài sản thẩm định, năng lực chuyên môn của tổ thẩm định, các giả định, giả thiết được nêu xuyên suốt trong nội dung của báo cáo. Độ tin cậy của báo cáo phụ thuộc nhiều vào khả năng nhận xét và mức độ am hiểu của người đọc đối với các điều khoản đính kèm trong bản báo cáo này. Saigon PA hoàn toàn không có bất kỳ lợi ích nào, ngoài hợp đồng dịch vụ thẩm định giá, có thể gây ra mâu thuẫn làm ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định.
- Các số liệu được đo lại trên bản vẽ sơ đồ nhà đất hoặc bản đồ quy hoạch như diện tích, chiều rộng mặt tiền, chiều rộng mặt cắt đường (nếu có) chỉ mang tính tham khảo do có thể có sự sai lệch tỷ lệ trên bản vẽ hoặc sai số trong quá trình đo đạc của tổ thẩm định. Sự sai lệch này có thể ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.

- Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị khi đi kèm với các giả thiết, giả định được nêu xuyên suốt trong báo cáo kết quả thẩm định giá. Khách hàng và các bên liên quan chấp nhận rủi ro khi một số giả định được nêu ra có thể không chính xác trong thực tế, làm ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan cần xem xét kỹ trước khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.

10. CÁC PHỤ LỤC KÈM THEO:

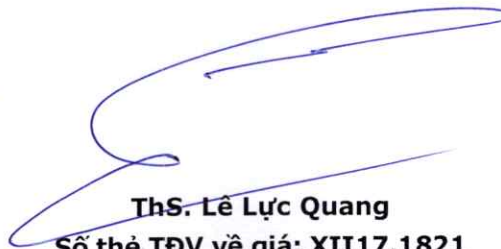
- Hồ sơ thẩm định giá của tài sản: kế hoạch thẩm định giá, các giấy tờ pháp lý liên quan đến tài sản thẩm định, sơ đồ vị trí tài sản, hình ảnh thực tế tài sản, báo cáo kiểm soát nội bộ và biên bản khảo sát hiện trạng tài sản.

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN



Nguyễn Văn Phước

THẨM ĐỊNH VIÊN



ThS. Lê Lực Quang

Số thẻ TĐV về giá: XII17.1821

GIÁM ĐỐC



Nguyễn Thị Diệu Vi

Số thẻ TĐV về giá: IX14.1228



MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ



Đường Dạ Lê tiếp giáp tài sản



Đường Dạ Lê tiếp giáp tài sản



Hiện trạng thửa số 36 và 37



Hiện trạng thửa số 36 và 37



Hiện trạng thửa số 48



Hiện trạng thửa số 47



Đường hẻm tiếp giáp thửa số 66



Hiện trạng thửa số 66



Hiện trạng chung



Hiện trạng chung

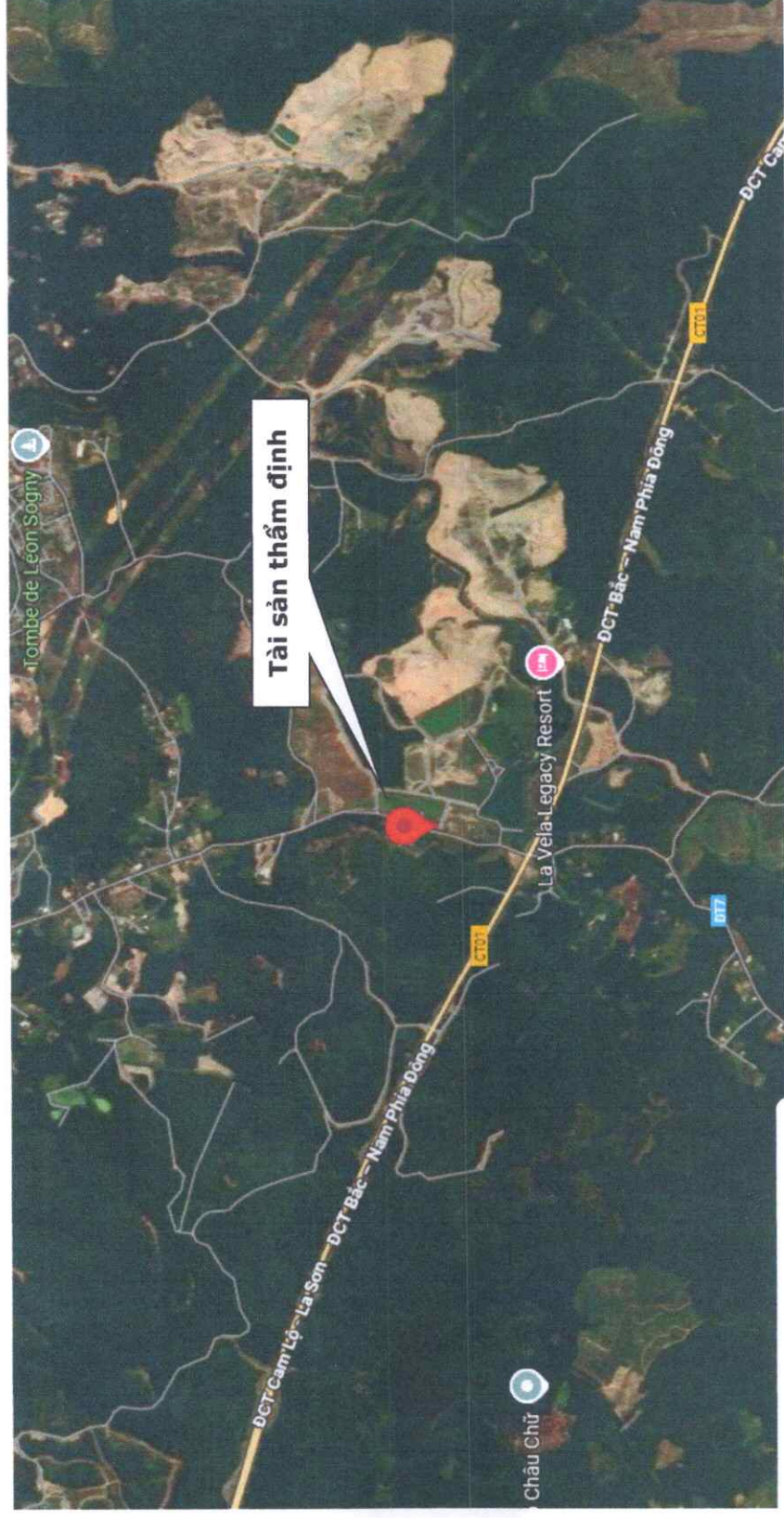


Hiện trạng chung

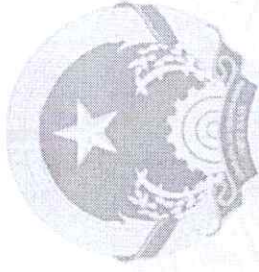


Hiện trạng chung

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ



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. Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất:

Bà: NGUYỄN THỊ GÁI

Sinh năm 1956

CMND số 190 604 320

Địa chỉ thường trú: phường Thụy Phương, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa
Thiên Huế.

Xác nhận của cơ
quan có thẩm quyền

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý



199722300051

Người được cấp Giấy chứng nhận không được sửa chữa, tẩy xóa hoặc bỏ
sáng 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.

CC 434895

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

1. Thửa đất:

- a) Thửa đất số: 66, to bản đồ số: 56
- b) Địa chỉ thửa đất: Tổ 17, phường Thủy Phương, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế
- c) Diện tích: 5.527,3 m² (năm chữ: Năm nghìn năm trăm hai mươi bảy phẩy ba mét vuông)
- d) Hình thức sử dụng: Sử dụng trong
- e) Mục đích sử dụng đất: Đất trồng cây lâu năm
- f) Thời hạn sử dụng đất: Đến ngày 01/7/2064
- g) Nguồn gốc sử dụng đất: Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất

2. Nhà ở: -/-

3. Công trình xây dựng khác: -/-

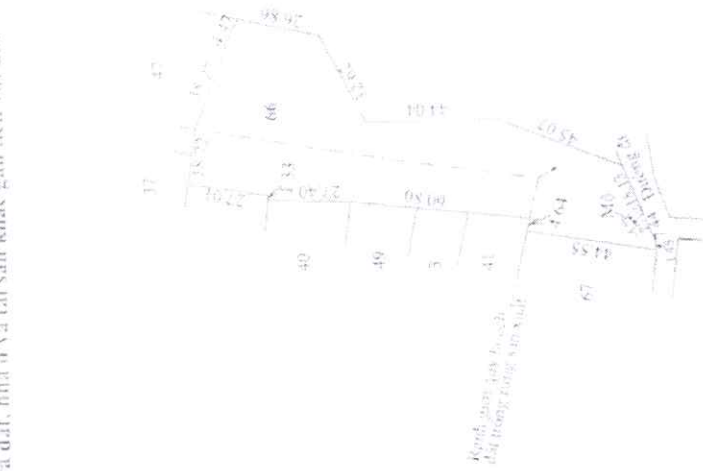
4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

5. Cây lâu năm: -/-

6. Ghi chú:

Theo quy hoạch 3 loại rừng đã phê duyệt, Thửa đất có 3.630,4m² thuộc quy hoạch đất rừng xuất

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



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

Hương Thủy, 02/02/2024

GIAM ĐOC

Chuyển nhượng cho Bà: LÊ THỊ KIM ANH, sinh năm 1964, Căn cước công dân số 046 006 712, địa chỉ thường trú tại 06 Lê Hồng Sơn, phường Xuân Phú, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế, theo hồ sơ số 000102/...

Nguyễn Thanh Minh

thị xã Hương Thủy, ngày 09 tháng 3 năm 2023

T.M. ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ HƯƠNG THỦY

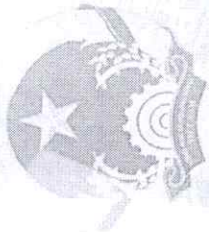
CHỦ TỊCH



Nguyễn Thanh Minh

Số vào sổ cấp GCN: CH.02.2.2.2.

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 LIỀN VỚI ĐẤT

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

Ông: **VÕ VĂN TÀI**

Sinh năm: 1964

CMND số: 190 605 591

Địa chỉ thường trú: Phường Thủy Phương, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế.

Bà: **LÊ THỊ KIM ANH**

Sinh năm: 1964

CMND số: 190 528 036

Địa chỉ thường trú: Phường Xuân Phú, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế.

CL 373563

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.



1997218000621

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

1. Thừa đất:

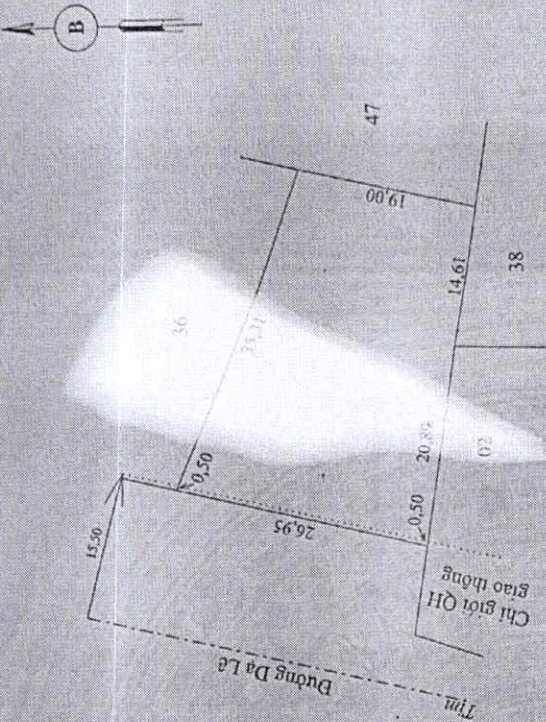
- Thừa đất số: 37 từ bản đồ số: 56
- Địa chỉ thừa đất: Phường Thủy Phương, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế
- Diện tích: 840,6 m² (Bằng chữ: Tám trăm bốn mươi phẩy sáu mét vuông)
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị: 100,0 m²; Đất trồng cây lâu năm: 740,6 m²
- Thời hạn sử dụng đất: Đất ở tại đô thị: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: Sử dụng đến 15/10/2043
- Nguồn gốc sử dụng đất: Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất diện tích 100,0 m²; Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất diện tích 740,6 m².

2. Nhà ở: -/-

- Công trình xây dựng khác: -/-
- Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-
- Cây lâu năm: -/-
- Ghi chú:

Thửa đất có 13,5m2 nằm trong chỉ giới quy hoạch giao thông đường Dạ Lê.

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



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

Thừa Thiên Huế, ngày 13 tháng 11 năm 2018
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH THỪA THIÊN HUẾ

T. GIÁM ĐỐC



Phó Giám đốc
Hồ Quốc Trường

Số vào sổ cấp GCN: CS 02555.....

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.



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

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 LIỀN VỚI ĐẤT

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

Ông: **VÕ VĂN TÀI**
Năm sinh: 1964, CCCD số: 046064005580
Địa chỉ thường trú: Tổ 10, Phường Thủy Phương, Thị xã Hương Thủy, Tỉnh Thừa Thiên Huế
Bà: **LÊ THỊ KIM ANH**
Năm sinh: 1964, CCCD số: 046164006712
Địa chỉ thường trú: 06 Lê Hồng Sơn, Phường Xuân Phú, Thành phố Huế, Tỉnh Thừa Thiên Huế

DM 232849

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

1. Thừa đất:

- Thửa đất số: 36, tờ bản đồ số: 56,
- Địa chỉ: Tổ 12, Phường Thủy Phương, Thị xã Hương Thủy, Tỉnh Thừa Thiên Huế,
- Diện tích: 1145,6m²; (bằng chữ: Một nghìn một trăm bốn mươi lăm phẩy sáu mét vuông),
- Hình thức sử dụng: Sử dụng rừng,
- Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị 300,0m²; Đất trồng cây lâu năm 845,6m²
- Thời hạn sử dụng: Đất ở tại đô thị: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: Sử dụng đến ngày 15/10/2043,
- Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất 300,0m²; Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất 845,6m²,
- Nhà ở: -/-
- Công trình xây dựng khác: -/-
- Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-
- Cây lâu năm: -/-
- Ghi chú:

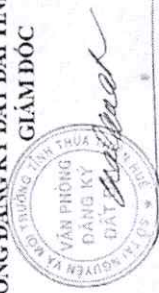
Thửa đất có 406,5m² nằm trong chỉ giới quy hoạch giao thông đường Da Lê theo quy hoạch phân khu phường Thủy Phương (tỷ lệ 1/2000).

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



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

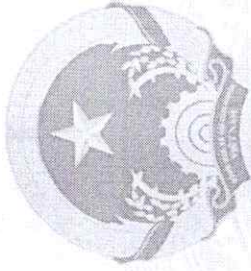
Thừa Thiên Huế, ngày 08 tháng 9 năm 2023
VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT DẠI TỈNH THỪA THIÊN HUẾ
GIAM ĐOC



Trần Thanh Quang

Số vào sổ cấp GCN: VP06054

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. Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất:

Ông: NGUYỄN DUY HIẾU

Sinh năm: 1958

CMND số: 190 604 397

Địa chỉ thường trú: Tổ 12, phường Thụy Phương, thị xã Hương Thủy, tỉnh
Thừa Thiên Huế

CC 434893

Xác nhận của cơ
quan có thẩm quyền

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý



199722300055

Người được cấp Giấy chứng nhận không được sửa chữa, tái xác hoặc bỏ
sơng 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

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

1. Thửa đất:

- Thửa đất số: 47 từ hạn số: 56
- Địa chỉ thửa đất: Tổ 12, phường Thủy Phương, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế
- Diện tích: 4.319,0 m² (Bảng chữ: Bốn nghìn ba trăm mười chín mét vuông)
- Hình thức sử dụng: Sử dụng rừng
- Mục đích sử dụng đất: Đất trồng cây lâu năm
- Thời hạn sử dụng đất: Đến ngày 01/7/2064
- Nguồn gốc sử dụng đất: Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất

2. Nhà ở: -/-

3. Công trình xây dựng khác: -/-

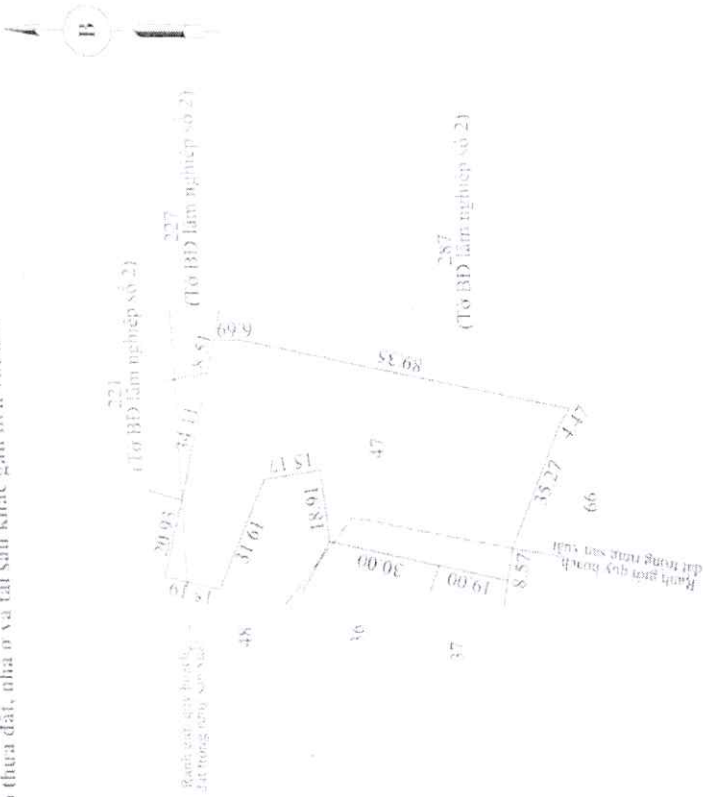
4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

5. Cây lâu năm: -/-

6. Ghi chú:

Theo quy hoạch 3 loại rừng đã phê duyệt. Thửa đất có 3.887,7m² thuộc quy hoạch đất rừng xuất.

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



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



Nguyễn Thanh Minh

Số vào sổ cấp GCN: CH.0.2.2.2.2.2.2.

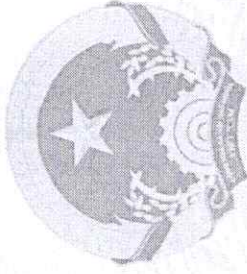
Chuyển nhượng cho Ông: NGUYỄN VĂN PHÚC, sinh năm 1995, Căn cước công dân số: 046 095 008 828, địa chỉ thường trú tại Phường Thủy Phương, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế; theo hồ sơ số 000704/.

Hương Thủy 26.40.2023

GIÁM ĐỐC

Nguyễn Thanh Trung

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 LIỀN VỚI ĐẤT

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

Ông: NGUYỄN DUY HIỆT

Sinh năm: 1958 CMND số: 191 604 397

Địa chỉ thường trú: Tổ 12, phường Thụy Phương, thị xã Hương Thủy, tỉnh
Thừa Thiên Huế.

CC 434894

Xác nhận của cơ
quan có thẩm quyền

Hương Thủy, 28/10/2023.

CHỖ ĐÓNG CHỮ VÀ CHỮ CHỮ ĐÓNG

Chuyển nhượng cho Ông: NGUYỄN VĂN TUẤN,
sinh năm 1993, Căn cước công dân số: 046.093.013.
783, địa chỉ thường trú tại Tổ 10, phường Thụy
Phương, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế,
theo hồ sơ số 000719/.

Nguyễn Thành Cường

Người được cấp Giấy chứng nhận không được sửa chữa, tẩy xóa hoặc bỏ
súng 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



1 9 9 7 2 3 0 0 4 5 6

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

1. *Thức dẫu:*

- a) Hứa đất số 48 tờ bản đồ số 56
b) Địa chủ thửa đất: Tô 12, phường Tây Phương, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế
c) Diện tích: 1.911,7 m² (Bảng chữ Một nghìn chín trăm mười một phẩy bảy mét vuông)
d) Hình thức sử dụng: Sử dụng nông
đ) Mục đích sử dụng đất: Đất trồng cây lâu năm
e) Thời hạn sử dụng đất: Đến ngày 01/7/2064
g) Nguồn gốc sử dụng đất: Công nhận QSDĐ như giao đất không 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:*

- Thửa đất 230,3m² nằm trong chi giới quy hoạch giao thông đường Da Lê.
- Theo quy hoạch 3 loại rừng đã phê duyệt, Thửa đất có 1.179m² thuộc quy hoạch đất rừng xuất.

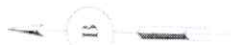
thị xã Hương Thủy, ngày 09 tháng 3 năm 2023

CHỢ TỊCH



New York Times Best Seller

Số vào sổ cấp GCN: CH.02887..

[illegible]

IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận

Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền	Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Nội dung Sổ CMND của Ông: NGUYỄN DUY HIỆU trên giấy chứng nhận là 191 604 397 có sai sót, nay được đính chính lại là 190 604 397 theo Biên bản kiểm tra ngày 07/04/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã Hương Thủy / <i>HT</i>
Hương Thủy, 17/4/2023 CHỖ CHỮ CHỮ 		Nguyễn Thanh Minh

KẾ HOẠCH THẨM ĐỊNH GIÁ

1. Mục tiêu, yêu cầu, phạm vi và nội dung công việc :

- Khách hàng: Bà Lê Thị Trâm Anh
- Tài sản thẩm định giá : Quyền sử dụng đất
- Địa điểm thẩm định giá : thửa đất số 48, 47, 36, 37, 66; tờ bản đồ số 56, địa chỉ: Tổ 12, phường Thủy Phương, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế
- Mục đích thẩm định giá: vay vốn

2. Phương thức, cách thức tiến hành thẩm định giá :

- Nghiên cứu hồ sơ pháp lý, tài liệu, đặc điểm tài sản thẩm định giá do khách hàng cung cấp và thẩm định hiện trạng tài sản thẩm định giá.
- Khảo sát, phân tích nguồn dữ liệu thông tin giá thị trường tại thời điểm thẩm định giá.

3. Dữ liệu cần thiết cho cuộc thẩm định giá, các tài liệu cần thu nhập về thị trường, tài sản thẩm định giá, tài sản so sánh:

- Thực trạng và triển vọng cung cầu của nhóm(loại) tài sản thẩm định giá.
- Các thông tin khác có liên quan, tài liệu về thị trường của tài sản thẩm định giá, thông tin các tài sản so sánh.

4. Nghiên cứu hồ sơ, tài liệu về tài sản thẩm định giá:(hồ sơ đầy đủ hay không đầy đủ, cần bổ sung hồ sơ gì, ...): đầy đủ.

5. Tiến độ thực hiện :

STT	Kế hoạch thực hiện	Thời gian thực hiện		
		Thời gian cho phép	Thời gian	
			Bắt đầu	Kết thúc
1	Nghiên cứu hồ sơ, yêu cầu bổ sung (nếu có)	1 ngày	10/4/2025	10/4/2025
2	Thẩm định hiện trạng	1 ngày	10/4/2025	10/4/2025
3	Thu nhập thông tin	1 ngày	11/4/2025	11/4/2025
4	Phân tích thông tin, áp dụng các phương pháp thẩm định giá	1 ngày	13/4/2025	13/4/2025
5	Hoàn thiện Báo cáo và Chứng thư thẩm định giá	1 ngày	15/4/2025	15/4/2025

6. Tổ chức thực hiện :

- Tổ thẩm định viên: Nguyễn Văn Phước
- Thẩm định viên: Lê Lực Quang

7. Thuê chuyên gia tư vấn (nếu cần thiết) :

Tổ thẩm định giá

10/4/2025
Ban Giám đốc

Nguyễn Văn Phước

Lê Lực Quang

Nguyễn Thị Diệu Vi

TP.HCM, ... giờ ngày 21 tháng 6 năm 2025

BÁO CÁO KIỂM SOÁT NỘI BỘKính gửi: Ban Giám đốc Công Ty.

Người lập: Thẩm định viên/Trợ lý thẩm định: Nguyễn Văn Phước

Thẩm định viên: Lê Lợi Quang Phòng/ban: Kỹ thuật nghiệp vụ thẩm định giá

Được phân công hồ sơ thẩm định, xin báo cáo kết quả thực hiện sau:

Hồ sơ số : p.m ngày(thụ lý) p.m

Tài sản thẩm định: Thửa 48, 47, 36, 37, 66; tờ 56, phường
Thủy Phước, TX Hiệp Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế

Khách hàng: Bà Lê Thị Trâm Anh

Mục đích thẩm định: vay vốn Thời điểm thẩm định: 6/2025

Yêu cầu khác của khách hàng:

Thời gian thực hiện:

1. Quy trình thẩm địnhĐã thực hiện đầy đủ quy trình thẩm định theo Tiêu chuẩn, quy định của công ty ☒Đang bổ sung quy trình ☐

Ý kiến bổ sung:

2. Phương pháp thẩm định:

Các phương pháp thẩm định được áp dụng: phương pháp so sánh

Biện luận:

3. Kết luận về giá trị của tài sản thẩm định

Giá trị của tài sản được thẩm định là 27.623.065.500 đ

Giá chưa bao gồm :

Ghi chú: Đính kèm theo file hồ sơ thẩm định theo báo cáo.**Phần dành cho Kiểm soát nội bộ:****1. Quy trình thẩm định**

SAIGON PA – BÁO CÁO KIỂM SOÁT NỘI BỘ

Thực hiện đầy đủ quy trình thẩm định



Cần bổ sung quy trình



Nội dung bổ sung : không

2. Đánh giá chất lượng chứng thư – báo cáo thẩm định được thực hiện:

Pháp lý: ĐĐ

Nội dung miêu tả tài sản thẩm định: ĐĐ

Cơ sở, căn cứ, lập luận cho giá trị tài sản: Hợp lý

3. Phương pháp thực hiện:

Đánh giá về các Phương pháp thẩm định đã áp dụng và biện luận trong hồ sơ:

Phương pháp thẩm định phù hợp, biện luận đầy đủ

4. Giá trị của tài sản được thẩm định

Giá trị của tài sản được thẩm định là 27.623.065.500 VNĐ

5. Ý kiến khác (nếu có):

Thẩm định viên


Lê Đức Quang

Kiểm soát viên


Nguyễn Thị Vân

Ý kiến của Ban giám đốc



Một số thay đổi khi thực hiện mẫu này:

- Sau khi hoàn thành công việc thẩm định, Người thực hiện hồ sơ phải lập báo cáo theo mẫu trước khi thông báo chính thức cho Kinh doanh, chuyển qua in ấn để phát hành chứng thư.
- Báo cáo được chuyển qua Kiểm soát viên rà soát, đánh giá. Trường hợp không thống nhất với Kiểm soát viên, Người thực hiện kiểm tra lại quy trình thực hiện.
- Nếu thông quá, Kết quả thẩm định sẽ được chuyển cho Kinh doanh để thông báo kết quả cho khách hàng. Như vậy, Kinh doanh sẽ báo giá cho khách hàng theo kết quả trên báo cáo có phê duyệt của Kiểm soát viên, Ban giám đốc.

Phiếu số 1

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

Tên phường (xã):

Tên người được điều tra: chị Hiền - 0935.148.858

- Địa chỉ⁽¹⁾:

Thời điểm giao dịch⁽²⁾:

Rao bán tháng
3/2025

- Giá bất động sản giao dịch: 2.440.000.000 VNĐ

- Giá đất giao dịch: 2.440.000.000 VNĐ hoặc 2.807.000 VNĐ/m²

- Nguồn thông tin:

<https://alonthadat.com.vn/ban-1014m2-dat-mat-tien-da-le-phuong-thuy-phuong-huong-thuy-hue-cach-truc-duong-ql-moi-10485326.html>

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: Thửa đất số: diện tích: 1014m²

- Mục đích sử dụng: ODT+CLN 100m² 726m²

- Địa chỉ thửa đất⁽³⁾: Mặt tiền Đường Dạ Lê, Phường Thủy Phương, Thị xã Hương Thủy, Huế

- Kích thước mặt tiền: 19m

- Kích thước chiều sâu thửa đất:

- 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:

Tên địa danh	Khoảng cách đến đường (phố) hoặc đến ngõ (hẻm) cấp liền kề trước nó	Cơ sở hạ tầng
Đường (phố):		Đường nhựa 5,5m
Ngõ (hẻm) cấp 1:		
Ngõ (hẻm) cấp 2:		
Ngõ (hẻm) cấp 3:		
Ngõ (hẻm) cấp 4:		

- Các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật: Tốt

- Các yếu tố về hạ tầng xã hội: Tốt

- 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: Cấp nhà: Năm xây dựng:

- Diện tích xây dựng: Số tầng: 0

Diện tích sàn xây dựng: 00m²

Giấy phép xây dựng: có ☐, không có ☐.

- Tài sản khác (nếu có):

11/4/2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)


Nguyễn Văn Phước

Người được điều tra

(Ký hoặc không ký tên)


Lê Lực Quang

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT**Tên phường (xã):****Tên người được điều tra:** anh Hải - 0988.885.427Rao bán tháng
3/2025- Địa chỉ⁽¹⁾:Thời điểm giao dịch⁽²⁾:

- Giá bất động sản giao dịch: 23.540.000.000 VNĐ

- Giá đất giao dịch: 23.540.000.000 VNĐ hoặc 2.234.000 VNĐ/m²

- Nguồn thông tin:

<https://alohadat.com.vn/ban-nha-3-tang-truong-chinh-an-dong-thanh-pho-hue-15764477.html>**1. Các thông tin về thửa đất**- Tờ bản đồ số: Thửa đất số: diện tích: 11120m²- Mục đích sử dụng: ODT+CLN 300m² ###- Địa chỉ thửa đất⁽³⁾: Mặt tiền Đường Dạ Lê, Phường Thủy Phương, Thị xã Hương Thủy, Huế

- Kích thước mặt tiền: 75m

- Kích thước chiều sâu thửa đất:

- 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:

Tên địa danh	Khoảng cách đến đường (phố) hoặc đến ngõ (hẻm) cấp liên kề trước nó	Cơ sở hạ tầng
Đường (phố):		Đường nhựa 5,5m
Ngõ (hẻm) cấp 1:		
Ngõ (hẻm) cấp 2:		
Ngõ (hẻm) cấp 3:		
Ngõ (hẻm) cấp 4:		

- Các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật: Tốt

- Các yếu tố về hạ tầng xã hội: Tốt

- 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: Cấp nhà: Năm xây dựng:

- Diện tích xây dựng: Số tầng: 0

Diện tích sàn xây dựng: 00m²Giấy phép xây dựng: có ☐, không có ☐.

- Tài sản khác (nếu có):

11/4/2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Người được điều tra

(Ký hoặc không ký tên)


Nguyễn Văn Phước
Lê Lực Quang

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

Tên phường (xã):

Tên người được điều tra: anh Vinh - 0765.580.668

- Địa chỉ⁽¹⁾: Thời điểm giao dịch⁽²⁾: Rao bán tháng 3/2025

- Giá bất động sản giao dịch: 2.774.400.000 VNĐ

- Giá đất giao dịch: 2.774.400.000 VNĐ hoặc 2.706.000 VNĐ/m²

- Nguồn thông tin: [https://alonhadat.com.vn/chinh-chu-gui-ban-mat-tien-da-le-huong-thuy-](https://alonhadat.com.vn/chinh-chu-gui-ban-mat-tien-da-le-huong-thuy)

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: Thửa đất số: diện tích: 1200m²

- Mục đích sử dụng: ODT+CLN 100m² 880m²

- Địa chỉ thửa đất⁽³⁾: Mặt tiền Đường Dạ Lê, Phường Thủy Phương, Thị xã Hương Thủy, Huế

- Kích thước mặt tiền: 22m - Kích thước chiều sâu thửa đất:

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

- Vị trí đất:

Tên địa danh	Khoảng cách đến đường (phố) hoặc đến ngõ (hẻm) cấp liên kê trước nó	Cơ sở hạ tầng
Đường (phố):		Đường nhựa 5,5m
Ngõ (hẻm) cấp 1:		
Ngõ (hẻm) cấp 2:		
Ngõ (hẻm) cấp 3:		
Ngõ (hẻm) cấp 4:		

- Các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật: Tốt

- Các yếu tố về hạ tầng xã hội: Tốt

- 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: Cấp nhà: Năm xây dựng:

- Diện tích xây dựng: Số tầng: 0

Diện tích sàn xây dựng: 00m²

Giấy phép xây dựng: có □, không có □.

- Tài sản khác (nếu có):

11/4/2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Người được điều tra

(Ký hoặc không)


Nguyễn Văn Phước


Lê Lục Quang

Trang chủ > Căn bản > Bán đất > Bán đất Huế > Bán đất Hương Thủy > Bán đất Thủy Phương

BÁN ĐẤT MẶT TIỀN DIỆN TÍCH LỚN 11120 M², DẠ LÊ, THỦY PHƯƠNG THÀNH PHỐ HUẾ

Ngày đăng: Hôm nay

BÁN LÔ ĐẤT LỚN MẶT TIỀN DẠ LÊ

- Diện tích: 1.1 ha
- Mặt tiền: 75m
- Giá 2.5 tr/m²
- Phù hợp phân lô, tách thửa, nhà hàng, homestay, nhà máy, ...
- Lô đất có 5 sổ, có thổ cư, khách mua có khả năng gộp sổ lên thổ cư có thể tách hơn 100lô
- Vị trí đẹp, lô đất chưa qua khỏi đường trình, đối diện và bên hông là doanh trại quân đội, giao thông thuận lợi
- Khu vực an ninh.
- CẢM ƠN QUÝ KHÁCH QUAN TÂM LIÊN HỆ

Giá: 27,793 tỷ

Diện tích: 11.120 m²

Địa chỉ tài sản: DẠ LÊ Phường Thủy Phương, Thị xã Hương Thủy, Huế

Các thông tin khác

Mã tin	15764477	Hướng	---	Phòng ăn	---
Loại tin	Căn bản	Đường trước nhà	17m	Nhà bếp	---
Loại BĐS	Đất thổ cư, đất ở	Pháp lý	Sổ hồng/ Sổ đỏ	Sân thượng	---
Chiều ngang	75m	Số lâu	---	Chỗ để xe hơi	✓
Chiều dài	150m	Số phòng ngủ	---	Chính chủ	---

Hình ảnh

Thông tin liên hệ

Nguyễn Hải
 0988.885.427

Chuyên môi giới bất động sản thành phố Huế. L
 tín chất lượng đảm bảo vui lòng liên hệ để được
 vấn. Cảm ơn khách hàng đã quan tâm.

Được đánh giá: ★★★★★
 Xem thêm 119 tin khác của thành viên này

Tìm kiếm nhà đất

Nhập địa điểm cần tìm

Cần bán: Đất thổ cư, đất ở:

Thửa Thiên-Huế: Thị xã Hương Thủy:

Diện tích: Giá:

Hướng:

Tìm kiếm nâng cao

Bán đất thổ cư, đất ở tại các dự án ở Thị xã Hương Thủy

Bán đất KQH Thủy Dương (22)

Bán đất Hội Cây Sen (10)

> Bán đất Dạ Lê

Chính chủ gửi bán mặt tiền Dạ Lê hương Thủy gần 1200m² (Hàng kin) có đất ở giá 2,x triệu/m

Ngày đăng: Hôm nay

- 📌 Chính chủ cần gửi bán mặt tiền Dạ Lê - hương Thủy gần 1200m² (Hàng kin) có đất ở 📌
- 📌 Giá bán chính chủ không chênh 📌

Thông tin sản phẩm

- Diện tích: gần 1200m² (ngang 22)
- Đường : mặt tiền 31m
- Hướng : phong thủy
- Giá Bán : 2,x triệu / m²
- Pháp lý : sổ hồng chính chủ
- Liên hệ :

Mô tả sản phẩm

📌 - giá cực tốt , có đất ở có thể phân ra , có thể nâng thêm đất ở , đường lớn cực đẹp , thích hợp làm xưởng , kho sản xuất , vị trí đường đẹp

Giá: 2,89 triệu / m²

Diện tích: 1.200 m²

Địa chỉ tài sản: Đường Dạ Lê, Phường Thủy Phương, Thị xã Hương Thủy, Huế

Các thông tin khác

Mã tin	13549268	Hướng	---	Phòng ăn	---
Loại tin	Căn bản	Đường trước nhà	31m	Nhà bếp	---
Loại BĐS	Đất thổ cư, đất ở	Pháp lý	Sổ hồng/ Sổ đỏ	Sân thượng	---

Thông tin liên hệ

Tiến Vinh
 0765.580.668

chuyên đất dự án quy hoạch - nhà
 F0 - đất đầu tư tài chính cao ban cả
 cần nhà hoặc bán đất bán nhà ở Tr
 báo Vinh nhé Vinh luôn có mặt

Được đánh giá: ★★★★★
 Xem thêm 104 tin khác của thành vi

Tìm kiếm nhà đất

Nhập địa điểm cần tìm

Cần bán: Đất thổ cư,

Thửa Thiên-Huế: Thị xã Hươ

Diện tích: Giá:

Hướng:

Bán đất thổ cư, đất ở tại các dự Hương Thủy

Bán đất KQH Thủy Dương (20)

Bán đất KQH Cíc 8 (12)

Hỗ trợ đăng tin: Ms. Nguyễn - 0932 094 001 | Ms. Quỳnh - 0932 094 002 | Ms. Khánh - 0932 094 003 | Ms. Huệ - 0932 094 004 | Ms. Anh - 0932 094 005
 Thời gian làm việc: 7h30 - 12h; 13h30 - 17h (từ thứ Hai - thứ Bảy) | Email: contact@alohadat.com.vn | Ms. Nhung - 0932 094 006

Truy cập hướng dẫn

Trang chủ > Căn bản > Bán đất > Bán đất Huế > Bán đất Hương Thủy > Bán đất Thủy Phương
 > Bán đất Da Lê

Bán 1014m2 đất mặt tiền Dạ Lê, Phường Thủy Phương, Hương Thủy, Huế. Cách trục đường QL mới

Ngày đăng: Hôm qua

✎ Bán 1014m2 đất mặt tiền Dạ Lê, Phường Thủy Phương, Hương Thủy, Huế. Cách trục đường QL mới mở khoảng 50m

📍 Vị trí: lô đất mặt tiền đường Dạ Lê, phường Thủy Phương, Hương Thủy, gần Trại Sinh Thái ĐTIEN, cách Chùa Phát Dừng 5km, gần hồ, gần đường QL mới mở. đất cao ráo sạch đẹp, thích hợp đầu tư phân lô làm trang trại hoặc biệt phủ đều sinh lời.

- Diện tích: 1014m2 (ngang 18.79m- Nở hậu) trong đó có 100m2 đất OTN

- Đường HQ : 31m2

- Hướng: Tây Bắc

- Pháp lý: sổ đỏ

📞 Giá bán: 3.0x tỷ (thương lượng)

Giá: 3,05 tỷ

Diện tích: 1.014 m²

Địa chỉ tài sản: Đường Dạ Lê, Phường Thủy Phương, Thị xã Hương Thủy, Huế

Các thông tin khác

Mã tin	10485326	Hướng	Tây Bắc	Phòng ăn	---
Loại tin	Căn bản	Đường trước nhà	31m	Nhà bếp	---
Loại BĐS	Đất thổ cư, đất ở	Pháp lý	Sổ hồng/ Sổ đỏ	Sân thượng	---
Chiều ngang	18.79m	Số lầu	---	Chỗ để xe hơi	---
Chiều dài	53.96m	Số phòng ngủ	---	Chính chủ	---

Thông tin liên hệ

Phan Thị Thu Hiền

0935 148 858 / 0832 478 858

CHUYÊN NHẬN KÝ GỎI NHÀ ĐẤT - HỖ TRỢ
 LÀM SỔ NHANH TẠI HUẾ! (Công ty TNHH Bất
 động sản xây dựng Đại Thịnh Phát (")Đc: 56 Lê
 Việt Lương, Phường Xuân Phú, tp Huế

Được đánh giá: ★★★★★

Xem thêm 139 tin khác của thành viên này

Tìm kiếm nhà đất

Nhập địa điểm cần tìm

Căn bản	Đất thổ cư, đất ở
Thửa Thiên-Huế	Thị xã Hương Thủy
Diện tích	Giá
Hướng	Tìm nhanh

Tìm kiếm nâng cao

Bán đất thổ cư, đất ở tại các dự án ở Thị xã
 Hương Thủy

HỢP ĐỒNG DỊCH VỤ THẨM ĐỊNH GIÁ

- Căn cứ Bộ Luật Dân Sự số 91/2015/QH13 do Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam ban hành ngày 24/11/2015; có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2017;
- Luật giá số 16/2023/QH15 ngày 19/06/2023;
- Căn cứ Nghị định số 78/2024/NĐ-CP ngày 01 tháng 07 năm 2024 của Chính phủ về thẩm định giá;
- Căn cứ Thông báo số 1271/TB-BTC ngày 31/12/2024 của Bộ Tài Chính về Danh sách thẩm định viên về giá đủ điều kiện hành nghề tại các doanh nghiệp thẩm định giá và Danh sách doanh nghiệp thẩm định giá, chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá không bảo đảm điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2025;
- Căn cứ vào chức năng quyền hạn của Công ty TNHH Thẩm Định Giá Sài Gòn;
- Căn cứ vào nhu cầu và khả năng hai bên.

Hôm nay, ngày tháng 4 năm 2025, tại trụ sở **CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN – SAIGON PA**, các bên gồm có:

Bên Thuê Dịch Vụ (gọi tắt là Bên A):

BÀ LÊ THỊ TRÂM ANH

CCCD : 046161000124

Địa chỉ : 76 Lê Văn Sỹ, Phường 11, Quận Phú Nhuận, TP HCM.

Bên Cung Cấp Dịch Vụ (gọi tắt là Bên B):

CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

Địa chỉ : 151 Trần Huy Liệu, Phường 8, Quận Phú Nhuận, Tp HCM.

Mã số thuế : 0309509811

Điện thoại : (028) 39956939

Fax: (028) 39956596

Đại diện : Bà Nguyễn Thị Diệu Vi

Chức vụ: **Giám đốc**

(Theo giấy ủy quyền số 50/22/SaigonPA-HĐTV ngày 12/07/2022 của Chủ tịch Hội đồng Thành viên Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn)

Sau khi trao đổi và thỏa thuận, hai bên thống nhất ký hợp đồng dịch vụ thẩm định giá tài sản với những điều khoản và điều kiện sau:

ĐIỀU 1: NỘI DUNG CỦA HỢP ĐỒNG

1. Theo yêu cầu của Bên A, Bên B đồng ý nhận thực hiện dịch vụ thẩm định giá trị tài sản:

- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 36 tờ bản đồ số 56, địa chỉ tổ 12, phường Thủy Phương, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế
- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 37 tờ bản đồ số 56, địa chỉ phường Thủy Phương, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế

- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 47 tờ bản đồ số 56, địa chỉ tổ 12, phường Thủy Phương, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế
 - Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 48 tờ bản đồ số 56, địa chỉ tổ 12, phường Thủy Phương, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế
 - Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 66 tờ bản đồ số 56, địa chỉ tổ 12, phường Thủy Phương, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế.
2. Hồ sơ pháp lý Bên A cung cấp cho bên B gồm có các tài liệu sau:
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 434893, số vào sổ cấp GCN: CH02886 do UBND thị xã Hương Thủy tỉnh Thừa Thiên Huế cấp ngày 09/03/2023.
 - Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 434894, số vào sổ cấp GCN: CH02887 do UBND thị xã Hương Thủy tỉnh Thừa Thiên Huế cấp ngày 09/03/2023.
 - Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 434895, số vào sổ cấp GCN: CH02888 do UBND thị xã Hương Thủy tỉnh Thừa Thiên Huế cấp ngày 09/03/2023.
 - Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 373563, số vào sổ cấp GCN: CS00565 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thừa Thiên Huế cấp ngày 13/11/2018.
 - Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DM 232849, số vào sổ cấp GCN: VP03054 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Thừa Thiên Huế cấp ngày 08/09/2023.
3. Nội dung công việc bao gồm:
- Thẩm định giá trị tài sản theo giá trị thị trường trong điều kiện hợp thửa.
 - Diện tích đất thuộc quy hoạch đất giao thông tính theo đơn giá đất trong Quyết định số 99/2024/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ và kéo dài thời gian thực hiện bảng giá các loại đất định kỳ 05 năm (2020 - 2024) trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế ban hành kèm theo quyết định số 80/2019/QĐ-UBND ngày 21 tháng 12 năm 2019, quyết định số 06/2023/QĐ-UBND ngày 03 tháng 02 năm 2023 của UBND tỉnh.

ĐIỀU 2: MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ

Phục vụ cho công tác vay vốn

ĐIỀU 3: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ BÊN A

1. Nhận Chứng thư thẩm định giá và thanh toán đầy đủ tiền phí dịch vụ thẩm định giá theo thỏa thuận trong Hợp đồng này và các chi phí phát sinh khác (nếu có).
2. Được cung cấp 02 bản chính Chứng thư thẩm định giá kèm theo Báo cáo thẩm định.
3. Yêu cầu Bên B cung cấp thêm hoặc sao y văn bản Chứng thư thẩm định giá, báo cáo thẩm định giá và trả thêm tiền chi phí tương ứng với số lượng văn bản đã yêu cầu.
4. Cung cấp đầy đủ và kịp thời cho Bên B toàn bộ hồ sơ, tài liệu liên quan đến hồ sơ được yêu cầu thẩm định giá và phải chịu hoàn toàn trách nhiệm đối với tính hợp pháp của các hồ sơ tài liệu đó.

5. Hướng dẫn Bên B khảo sát hiện trạng khi có yêu cầu.
6. Sử dụng chứng thư thẩm định giá đúng mục đích như đã nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này. Bên B không chịu trách nhiệm trong trường hợp Bên A sử dụng chứng thư thẩm định giá sai mục đích so với mục đích thẩm định nêu trong chứng thư thẩm định giá.
7. Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định pháp luật.

ĐIỀU 4: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ BÊN B

1. Yêu cầu Bên A cung cấp đầy đủ và kịp thời toàn bộ hồ sơ, tài liệu liên quan đến hồ sơ cần thẩm định giá và hướng dẫn Bên B khảo sát hiện trạng, thu thập thông tin liên quan đến hồ sơ cần thẩm định giá.
2. Yêu cầu Bên A thanh toán tiền phí dịch vụ thẩm định giá theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng.
3. Từ chối thực hiện thẩm định giá hồ sơ theo yêu cầu Bên A khi nhận thấy hồ sơ đó không đủ điều kiện pháp lý để thực hiện việc thẩm định.
4. Đảm bảo chất lượng và giá trị pháp lý của Chứng thư thẩm định giá, hoàn thành công việc thẩm định giá theo thỏa thuận đúng thời hạn khi Bên A đã cung cấp đầy đủ hồ sơ, tài liệu theo yêu cầu Bên B.
5. Bên B cung cấp 02 bản chính Chứng thư thẩm định giá và báo cáo thẩm định giá cho Bên A.
6. Thông báo ngay cho Bên A khi hồ sơ thẩm định giá không đầy đủ theo yêu cầu, các vấn đề phát sinh trong quá trình thẩm định hiện trạng hồ sơ, các yêu cầu hỗ trợ đối với Bên A.
7. Bảo mật các thông tin do Bên A cung cấp và các thông tin liên quan trong quá trình thẩm định giá bí mật nghề nghiệp và chỉ cung cấp cho cơ quan có thẩm quyền khi có yêu cầu.
8. Chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả thẩm định giá của mình. Trong trường hợp kết quả thẩm định giá không đúng, gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định pháp luật.
9. Trong trường hợp có khiếu nại về kết quả của Chứng thư thẩm định giá, Bên B có trách nhiệm phối hợp cùng với Bên A (có văn bản giải trình về cơ sở pháp lý của việc thẩm định giá) để giải quyết.
10. Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định pháp luật.

ĐIỀU 5: THỜI GIAN THỰC HIỆN HỢP ĐỒNG

1. Công việc thẩm định giá được tiến hành trong thời gian 7 ngày làm việc kể từ ngày Hợp đồng được ký kết.
2. Trong vòng 02 ngày, kể từ ngày Hợp đồng có hiệu lực Bên A phải cung cấp đầy đủ hồ sơ, tài liệu liên quan đến tài sản cần thẩm định giá cho Bên B.
3. Trường hợp Bên A chậm cung cấp hồ sơ tài liệu theo thời gian thỏa thuận nêu tại mục 2 Điều này, thời gian thực hiện hợp đồng được tính từ ngày Bên A cung cấp đầy đủ hồ sơ tài liệu cho Bên B.

4. Trường hợp Bên A có nhu cầu thẩm định giá bổ sung các tài sản ngoài danh mục thì các bên sẽ thỏa thuận cụ thể về thời gian, phí dịch vụ, quy trình thẩm định giá đối với các tài sản phát sinh này.

ĐIỀU 6: GIÁ TRỊ HỢP ĐỒNG VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

1. Phí dịch vụ thẩm định tài sản nêu tại Điều 1 của Hợp đồng là: **45.000.000 VND**

(Bằng chữ: Bốn mươi lăm triệu đồng)

– Phí thẩm định trên chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng (VAT).

2. Tiến độ thanh toán:

– Đợt 1: Tạm ứng phí dịch vụ thẩm định giá ngay khi tiến hành đi khảo sát thực tế.

– Đợt 2: Thanh toán toàn bộ phần phí thẩm định giá ngay khi ký hợp đồng dịch vụ thẩm định giá.

3. Phương thức thanh toán: Thanh toán bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản của Bên B chi tiết như sau:

Số tài khoản : 6321205334696

Tên tài khoản : NGUYEN THI DIEU THU

Ngân hàng : Agribank – CN Bắc Sài Gòn.

ĐIỀU 7: SỬA ĐỔI BỔ SUNG HỢP ĐỒNG

1. Việc sửa đổi, bổ sung các điều khoản của Hợp đồng này phải được hai bên thỏa thuận bằng văn bản do người đại diện có thẩm quyền của hai bên ký.

2. Những sửa đổi, bổ sung (nếu có) sẽ có hiệu lực thay thế, bổ sung điều khoản tương ứng trong Hợp đồng này và các phụ lục Hợp đồng (nếu có).

ĐIỀU 8: CHẤM DỨT VÀ THANH LÝ HỢP ĐỒNG

1. Hợp đồng được xem chấm dứt, tự động thanh lý, các bên hoàn thành quyền và nghĩa vụ của mình trong các trường hợp sau:

- Hai bên hoàn thành các công việc theo thỏa thuận trong Hợp đồng;
- Hai bên cùng thỏa thuận chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn.

2. Trường hợp Bên A muốn chấm dứt Hợp đồng trước hạn thì phải thông báo trước cho Bên B 02 ngày và phải thanh toán cho Bên B tiền phí dịch vụ tương ứng với khối lượng công việc mà Bên B đã thực hiện. Phí này do hai bên thống nhất xác định.

3. Trường hợp Bên B muốn chấm dứt hợp đồng trước hạn thì phải thông báo trước cho Bên A 02 ngày và hoàn lại cho Bên A toàn bộ số tiền phí dịch vụ mà Bên B đã nhận.

4. Trường hợp Bên B đã hoàn thành công việc thẩm định giá, phát hành chứng thư nhưng Bên A không nhận Chứng thư thẩm định giá, Bên A vẫn phải thanh toán hết phần phí dịch vụ thẩm định giá còn lại theo thỏa thuận nêu tại Điều 6 của Hợp đồng này.

ĐIỀU 9: ĐIỀU KHOẢN CHUNG.

1. Hai bên cam kết thực hiện đúng các điều khoản đã thỏa thuận trên.

2. Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc hoặc tranh chấp phát sinh, hai bên sẽ cùng nhau bàn bạc trên tinh thần tương trợ lẫn nhau. Nếu không tự giải quyết được hai bên có quyền đưa vụ việc ra cơ quan tòa án có thẩm quyền giải quyết theo đúng qui định của pháp luật.

3. Hợp đồng dịch vụ thẩm định giá này có hiệu lực từ ngày hai bên ký kết hợp đồng.

4. Hợp đồng này được lập thành 04 (bốn) bản có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ 02 (hai) bản.

ĐẠI DIỆN BÊN A

Le Anh
Nguyễn Thị Diệu Anh

**ĐẠI DIỆN BÊN B
GIÁM ĐỐC**



NGUYỄN THỊ DIỆU VI

