

✧ **Số chứng thư: 012/2026/A.071 (Số hợp đồng: A.061/26/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:** phường Thủy Phương, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là phường Thanh Thủy, thành phố Huế).

✧ **Ngày phát hành chứng thư:** 20/05/2026.



CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: Bà Lê Thị Trâm Anh

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số A.061/26/SaigonPA/HĐ ngày 13/05/2026 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 012/2026/A.071 ngày 20/05/2026 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 012/2026/A.071 ngày 20/05/2026 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 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 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, 66; tờ bản đồ số 56, địa chỉ: Tổ 12, phường Thủy Phương, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là phường Thanh Thủy, thành phố Huế).
- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 72, tờ bản đồ số 104, phường Thanh Thủy, thành phố Huế.

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tháng 05/2026.
- Ngày khảo sát hiện trạng 13/05/2026.

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. GIÁ THIẾT VÀ GIÁ 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.
- 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.



SAIGON PA

CÔNG TY THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

151 Trần Huy Liệu, Phường Phú Nhuận, Tp.HCM

Tel: 028. 3995 6939 - Fax: 028. 3995 6596

Website: www.thamdinhgiasaigon.com - Email: info@saigonpa.vn

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 (nay là phường Thanh Thủy, thành phố Huế)	1911,70		
1	Giá trị quyền sử dụng đất CLN	750,00	2.236.000	1.677.000.000
2	Giá trị quyền sử dụng đất CLN thuộc QH đất rừng sản xuất	241,00	2.236.000	538.876.000
3	Giá trị quyền sử dụng đất CLN thuộc QH đất giao thông	920,70	-	-
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 (nay là phường Thanh Thủy, thành phố Huế)	4319,00		
1	Giá trị quyền sử dụng đất CLN	431,30	2.236.000	964.386.800
2	Giá trị quyền sử dụng đất CLN thuộc QH đất rừng sản xuất	3887,70	2.236.000	8.692.897.200
III	Thửa đất số 72, tờ bản đồ số 104, phường Thanh Thủy, thành phố Huế	1961,90		
1	Giá trị quyền sử dụng đất ở	400,00	3.681.000	1.472.400.000
2	Giá trị quyền sử dụng đất CLN ngoài QH đất giao thông	877,20	2.236.000	1.961.419.200
3	Giá trị quyền sử dụng đất CLN thuộc QH đất giao thông	684,70	-	-
IV	Thửa đất số 66, tờ bản đồ số 56, địa chỉ: Tổ 12, phường Thủy Phương, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là phường Thanh Thủy, thành phố Huế)	5527,30		
1	Giá trị quyền sử dụng đất CLN	1896,90	2.236.000	4.241.468.400
2	Giá trị quyền sử dụng đất CLN thuộc QH đất rừng sản xuất	3630,40	2.236.000	8.117.574.400
Tổng giá trị (VND)				27.666.022.000
Tổng giá trị (VND) (làm tròn)				27.666.000.000

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 27.666.000.000 VND

Bằng chữ: Hai mươi bảy tỷ sáu trăm sáu mươi sáu 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.061/26/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 không tính giá trị phần diện tích trên. 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



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

**TUQ. CTHĐTV KIỂM GIÁM ĐỐC
P. CHỦ TỊCH HĐQT**



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

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 05 năm 2026

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 : Số 151 Trần Huy Liệu, Phường Phú Nhuận, TP HCM.
- Mã số thuế : 0309509811
- Người đại diện: Nguyễn Thị Diệu Vi Chức vụ: P. Chủ tịch HĐQT
- 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 4 ngày 27/06/2025.
- Thẩm định viên thực hiện: ThS. Lê Lực Quang Số thẻ thẩm định viên: XII17.1821
- Hoạt động theo Thông báo số 1294/TB-BTC ngày 31/12/2025 của Bộ Tài Chính về Danh sách thẩm định viên về giá tại các doanh nghiệp thẩm định giá kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 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 năm 2026.
- 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 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, 66; tờ bản đồ số 56, địa chỉ: Tổ 12, phường Thủy Phương, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là phường Thanh Thủy, thành phố Huế).
- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 72, tờ bản đồ số 104, phường Thanh Thủy, thành phố 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 05/2025.
- Ngày khảo sát hiện trạng 13/05/2026.

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:

- Luật 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 doanh nghiệp Công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên có mã số doanh nghiệp: 0309509811 ngày 09/11/2009 và cấp đổi lần thứ 12 ngày 12 tháng 05 năm 2026;
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá số 12/TĐG ngày 19/08/2015; cấp lại lần 4 ngày 27/6/2025;
- Thông báo số 2194/TB-BTC ngày 31/12/2025 của Bộ Tài Chính về Danh sách thẩm định viên về giá tại các doanh nghiệp thẩm định giá kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 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 năm 2026;
- 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;
- Nghị quyết số 54/2025/NQ-HĐND ngày 25 tháng 12 năm 2025 của HĐND thành phố Huế quy định bảng giá đất từ năm 2026 trên địa bàn thành phố Huế;
- Hợp đồng thẩm định giá số A.061/26/SaigonPA/HĐ ngày 13/05/2026 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 có số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH02888 do UBND thị xã Hương Thủy cấp ngày 09 tháng 3 năm 2023.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH02887 do UBND thị xã Hương Thủy cấp ngày 09 tháng 3 năm 2023.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH02886 do UBND thị xã Hương Thủy cấp ngày 09 tháng 3 năm 2023.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CN7082 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực Hương Thủy cấp ngày 28 tháng 1 năm 2026.
- Văn bản số 102/KTHT&ĐT ngày 04/6/2025 của UBND thị xã Hương Thủy - Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị về việc cung cấp thông tin quy hoạch đối với thửa đất số 47, tờ bản đồ số 56 tại tổ 12, phường Thủy Phương, thị xã Hương Thủy;
- Văn bản số 103/KTHT&ĐT ngày 04/6/2025 của UBND thị xã Hương Thủy - Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị về việc cung cấp thông tin quy hoạch đối với thửa đất số 48, tờ bản đồ số 56 tại tổ 12, phường Thủy Phương, thị xã Hương Thủy;
- Văn bản số 104/KTHT&ĐT ngày 04/6/2025 của UBND thị xã Hương Thủy - Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị về việc cung cấp thông tin quy hoạch đối với thửa đất số 66, tờ bản đồ số 56 tại tổ 12, phường Thủy Phương, thị xã Hương Thủy;
- Đơn xin xác nhận ngày 11/06/2025 của Bà Lê Thị Trâm Anh.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

3.1. 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 (nay là phường Thanh Thủy, thành phố Huế).

3.1.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc 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 (nay là phường Thanh Thủy, thành phố 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, 66 cùng thuộc tờ bản đồ số 56, phường Thủy Phương, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là phường Thanh Thủy, thành phố Huế) và Thửa đất số 72, tờ bản đồ số 104, phường Thanh Thủy, thành phố Huế thành một khối thống nhất tiếp giáp mặt tiền đường Dạ Lê.

3.1.2. Hiện trạng khu đất

- Diện tích đất theo giấy chứng nhận: 1.911,7 m². Trong đó:
 - + Diện tích đất CLN khoảng: 750,0 m²
 - + Diện tích đất CLN thuộc quy hoạch RSX khoảng: 241,0 m²
 - + Diện tích đất CLN thuộc quy hoạch đất giao thông khoảng: 920,7 m² (Theo Văn bản số 103/KTHT&ĐT ngày 04/6/2025 của UBND thị xã Hương Thủy - Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị về việc cung cấp thông tin quy hoạch đối với thửa đất số 48, tờ bản đồ số 56 tại tổ 12, phường Thủy Phương, thị xã Hương Thủy)
- 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.

3.1.3. Thông tin quy hoạch

- Thửa đất thuộc quy hoạch đất sản xuất nông nghiệp/đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp, đất giao thông theo Văn bản số 103/KTHT&ĐT ngày 04/6/2025 của UBND thị xã Hương Thủy - Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị về việc cung cấp thông tin quy hoạch đối với thửa đất số 48, tờ bản đồ số 56 tại tổ 12, phường Thủy Phương, thị xã Hương Thủy.

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 (nay là phường Thanh Thủy, thành phố 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 (nay là phường Thanh Thủy, thành phố 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, 66 cùng thuộc tờ bản đồ số 56, phường Thủy Phương, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là phường Thanh Thủy, thành phố Huế) và Thửa đất số 72, tờ bản đồ số 104, phường Thanh Thủy, thành phố Huế thành một khối thống nhất tiếp giáp mặt tiền đường Dạ Lê.

3.2.2. Hiện trạng khu đất

- Diện tích đất theo giấy chứng nhận: 4.319 m². Trong đó:
 - + Diện tích đất CLN: 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.

3.2.3. Thông tin quy hoạch

- Thửa đất thuộc quy hoạch đất sản xuất nông nghiệp/đất nông nghiệp, theo Văn bản số 102/KTHT&ĐT ngày 04/6/2025 của UBND thị xã Hương Thủy - Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị về việc cung cấp thông tin quy hoạch đối với thửa đất số 47, tờ bản đồ số 56 tại tổ 12, phường Thủy Phương, thị xã Hương Thủy.

3.3. Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 72, tờ bản đồ số 104, phường Thanh Thủy, thành phố Huế.

3.3.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại Thửa đất số 72, tờ bản đồ số 104, phường Thanh Thủy, thành phố 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, 66 cùng thuộc tờ bản đồ số 56, phường Thủy Phương, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là phường Thanh Thủy, thành phố Huế) thành một khối thống nhất tiếp giáp mặt tiền đường Dạ Lê.

3.3.2. Hiện trạng khu đất

- Diện tích đất theo giấy chứng nhận: 1961,90 m². Trong đó:
 - + Diện tích đất ở tại đô thị: 400 m²
 - + Diện tích đất CLN ngoài QH đất giao thông: 877,20 m²
 - + Diện tích đất CLN thuộc quy hoạch đất giao thông: 684,70 m² (theo mục 5. Ghi chú trong giấy chứng nhận)
- Chiều rộng mặt tiền: khoảng 62 m;
- Hình thức sử dụng: sử dụng riêng;
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị 400m²; Đất trồng cây lâu năm 1651,9m²;

- Thời hạn sử dụng đất: Đất ở tại đô thị: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: sử dụng đến ngày 15/10/2043.
- Hình dạng lô đất: Cân đối;
- Hiện trạng: đất trống + nhà tiền chế.

3.3.3. Thông tin quy hoạch

- Thửa đất thuộc quy hoạch đất sản xuất nông nghiệp/đất nông nghiệp, đất giao thông, theo Văn bản số 100/KTHT&ĐT ngày 04/6/2025 của UBND thị xã Hương Thủy - Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị về việc cung cấp thông tin quy hoạch đối với thửa đất số 36, tờ bản đồ số 56 tại tổ 12, phường Thủy Phương, thị xã Hương Thủy.

3.4. 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 (nay là phường Thanh Thủy, thành phố Huế).

3.4.1. 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 (nay là phường Thanh Thủy, thành phố 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 cùng thuộc tờ bản đồ số 56, phường Thủy Phương, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là phường Thanh Thủy, thành phố Huế) và Thửa đất số 72, tờ bản đồ số 104, phường Thanh Thủy, thành phố Huế.

3.4.2. Hiện trạng khu đất

- Diện tích đất theo giấy chứng nhận: 5.527,3 m². Trong đó:
 - + Diện tích đất CLN: 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: trên GCN thửa đất có mộ; qua khảo sát thực tế và theo xác nhận của UBND Phường Thủy Phương trên đơn xin xác nhận ngày 11/06/2025 của Bà Lê Thị Lâm Anh, ngôi mộ đã được di dời.

3.4.3. Thông tin quy hoạch

- Thửa đất thuộc quy hoạch đất sản xuất nông nghiệp/đất nông nghiệp, theo Văn bản số 104/KTHT&ĐT ngày 04/6/2025 của UBND thị xã Hương Thủy - Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị về việc cung cấp thông tin quy hoạch đối với thửa đất số 66, tờ bản đồ số 56 tại tổ 12, phường Thủy Phương, thị xã Hương Thủy.

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. GIÁ THIẾT VÀ GIÁ 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.
- 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, 66 cùng thuộc tờ bản đồ số 56, phường Thủy Phương, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là phường Thanh Thủy, thành phố Huế) và Thửa đất số 72, tờ bản đồ số 104, phường Thanh Thủy, thành phố 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 13719,90m², 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

❖ 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 3/2026	Rao bán tháng 3/2026	Rao bán tháng 3/2026
2	Thông tin tham chiếu		Nhật Quang - 0932.559.921	Xuân Thân - 0934.566.096	Tiến Vinh - 0765.580.668
3	Tình trạng pháp lý	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
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	CLN	ODT+CLN
6	Vị trí	Mặt tiền Đường Dạ Lê, phường Thanh Thủy, thành phố Huế	Mặt tiền Đường Dạ Lê, phường Thanh Thủy, thành phố Huế	Mặt tiền Đường Dạ Lê, phường Thanh Thủy, thành phố Huế	Mặt tiền Đường Dạ Lê, phường Thanh Thủy, thành phố Huế
7	Chiều rộng mặt tiền	102,92m	18,79m	55,0m	31,0m
8	Quy mô diện tích	13719,90m ²	1014,0m ²	1853,7m ²	1200,0m ²
8.1	Diện tích đất ở		100,0m ²		100,0m ²
8.2	Diện tích đất trồng cây lâu năm		914,0m ²	1853,7m 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	Cân đối	Cân đối
11	Phong thủy	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	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy
12	Giá rao bán (VND)		2.800.000.000	4.912.305.000	3.468.000.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
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 thấp	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)		2.744.000.000	4.814.058.900	3.277.260.000
15	Giá trị chuyển đổi mục đích sử dụng đất (VND)		145.222.500	0	145.222.500
16	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		2.563.000	2.597.000	2.610.000

❖ **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	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
A	Đơn giá thị trường (VND/m ²)		2.563.000	2.597.000	2.610.000
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	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		2.563.000	2.597.000	2.610.000
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		2.563.000	2.597.000	2.610.000
3	Vị trí	Mặt tiền Đường Dạ Lê, phường Thanh Thủy, thành phố Huế	Mặt tiền Đường Dạ Lê, phường Thanh Thủy, thành phố Huế	Mặt tiền Đường Dạ Lê, phường Thanh Thủy, thành phố Huế	Mặt tiền Đường Dạ Lê, phường Thanh Thủy, thành phố Huế
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		2.563.000	2.597.000	2.610.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
4	Chiều rộng mặt tiền	102,92m	18,79m	55,0m	31,0m
	Tỷ lệ điều chỉnh		8,41%	4,79%	7,19%
	Mức điều chỉnh		215.548	124.396	187.659
	Giá trị sau điều chỉnh		2.778.548	2.721.396	2.797.659
5	Quy mô diện tích	13719,9m ²	1014,0m ²	1853,7m ²	1200,0m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		-15,88%	-14,83%	-15,65%
	Mức điều chỉnh		-407.004	-385.135	-408.465
	Giá trị sau điều chỉnh		2.371.544	2.336.261	2.389.194
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		128.150	129.850	130.500
	Giá trị sau điều chỉnh		2.499.694	2.466.111	2.519.694
7	Hình dáng	Không cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
	Tỷ lệ điều chỉnh		-10,00%	-10,00%	-10,00%
	Mức điều chỉnh		-256.300	-259.700	-261.000
	Giá trị sau điều chỉnh		2.243.394	2.206.411	2.258.694
8	Phong thủy	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	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		2.243.394	2.206.411	2.258.694
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		2.243.394	2.206.411	2.258.694
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		2.236.166		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		0,3%	-1,3%	1,0%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		2.236.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		1.007.003	899.081	987.624
	Số lần điều chỉnh		4	4	4
	Biên độ điều chỉnh		5,0% - 15,9%	4,8% - 14,8%	5,0% - 15,7%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-319.606	-390.589	-351.306

❖ **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 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; 55,0m; 31,0m 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 8,41%; 4,79%; 7,19% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có quy mô diện tích 13719,9m². Trong khi đó, tài sản so sánh 1; 2; 3 có quy mô diện tích lần lượt 1014,0m²; 1853,7m²; 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 15,88%; 14,83%; 15,65% 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; 2; 3 có hình dáng 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%; 10%; 10% về yếu tố hình dáng.

❖ **Thống 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 **2.236.000 VND/m²**.

- Thửa đất số 48 có diện tích đất trồng cây lâu năm ngoài quy hoạch đất giao thông: 750,00 m²

$$\begin{aligned}\text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích đất} \times \text{Đơn giá} \\ &= 750,00 \text{ m}^2 \times \mathbf{2.236.000 \text{ VND/m}^2} \\ &= \mathbf{1.677.000.000 \text{ VNĐ.}}\end{aligned}$$

- Thửa đất số 48 có diện tích đất trồng cây lâu năm thuộc quy hoạch đất rừng sản xuất: 241,00 m²

$$\begin{aligned}\text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích đất} \times \text{Đơn giá} \\ &= 241,00 \text{ m}^2 \times \mathbf{2.236.000 \text{ VND/m}^2} \\ &= \mathbf{538.876.000 \text{ VNĐ.}}\end{aligned}$$

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

$$\begin{aligned}\text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích đất} \times \text{Đơn giá} \\ &= 431,30 \text{ m}^2 \times \mathbf{2.236.000 \text{ VND/m}^2} \\ &= \mathbf{964.386.800 \text{ VNĐ.}}\end{aligned}$$

- Thửa đất số 47 có diện tích đất trồng cây lâu năm thuộc quy hoạch đất rừng sản xuất: 3887,70 m²
 Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích đất x Đơn giá
 = 3887,70 m² x **2.236.000 VND/m²**
 = **8.692.897.200 VNĐ.**
- Thửa đất số 72 có diện tích đất trồng cây lâu năm ngoài quy hoạch đất giao thông: 877,20 m²
 Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích đất x Đơn giá
 = 877,20 m² x **2.236.000 VND/m²**
 = **1.961.419.200 VNĐ.**
- Thửa đất số 66 có diện tích đất trồng cây lâu năm ngoài quy hoạch đất giao thông: 1896,90 m²
 Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích đất x Đơn giá
 = 1896,90 m² x **2.236.000 VND/m²**
 = **4.241.468.400 VNĐ.**
- Thửa đất số 66 có diện tích đất trồng cây lâu năm thuộc quy hoạch đất rừng sản xuất: 3630,40 m²
 Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích đất x Đơn giá
 = 3630,40 m² x **2.236.000 VND/m²**
 = **8.117.574.400 VNĐ.**
- Đối với phần diện tích đất thuộc quy hoạch đất giao thông của thửa đất số 48 (diện tích 920,7m²) và 72 (diện tích 684,7m²), theo yêu cầu của khách hàng, Saigon PA không tính giá trị phần diện tích trên. Khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án theo quy hoạch, giá đất do cơ quan có thẩm quyền quyết định.

6.2.2. 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 Nghị quyết số 54/2025/NQ-HĐND ngày 25 tháng 12 năm 2025 của HĐND thành phố Huế quy định bảng giá đất từ năm 2026 trên địa bàn thành phố Huế:
 + Đơn giá đất ở tại vị trí 1 đường Dạ Lê là: 1.500.000 VND/m².
 + Đơn giá đất trồng cây lâu năm phường Thanh Thủy là: 55.000 VND/m².
- Chi phí chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở là:
 1.500.000 VND/m² - 55.000 VND/m² = 1.445.000 VND/m²
- Đơn giá đất ở thị trường = Đơn giá đất trồng cây lâu năm thị trường + chi phí chuyển mục đích sử dụng đất
 = 2.236.000 VND/m² + 1.445.000 VND/m²
 = **3.681.000 VND/m²**
- Thửa đất số 72 có diện tích đất ở tại đô thị là: 400m²
 Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích x Đơn giá
 = 400m² x **3.681.000 VND/m²**
 = **1.472.400.000 VNĐ.**

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 (nay là phường Thanh Thủy, thành phố Huế)	1911,70		
1	Giá trị quyền sử dụng đất CLN	750,00	2.236.000	1.677.000.000
2	Giá trị quyền sử dụng đất CLN thuộc QH đất rừng sản xuất	241,00	2.236.000	538.876.000
3	Giá trị quyền sử dụng đất CLN thuộc QH đất giao thông	920,70	-	-
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 (nay là phường Thanh Thủy, thành phố Huế)	4319,00		
1	Giá trị quyền sử dụng đất CLN	431,30	2.236.000	964.386.800
2	Giá trị quyền sử dụng đất CLN thuộc QH đất rừng sản xuất	3887,70	2.236.000	8.692.897.200
III	Thửa đất số 72, tờ bản đồ số 104, phường Thanh Thủy, thành phố Huế	1961,90		
1	Giá trị quyền sử dụng đất ở	400,00	3.681.000	1.472.400.000
2	Giá trị quyền sử dụng đất CLN ngoài QH đất giao thông	877,20	2.236.000	1.961.419.200
3	Giá trị quyền sử dụng đất CLN thuộc QH đất giao thông	684,70	-	-
IV	Thửa đất số 66, tờ bản đồ số 56, địa chỉ: Tổ 12, phường Thủy Phương, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là phường Thanh Thủy, thành phố Huế)	5527,30		
1	Giá trị quyền sử dụng đất CLN	1896,90	2.236.000	4.241.468.400
2	Giá trị quyền sử dụng đất CLN thuộc QH đất rừng sản xuất	3630,40	2.236.000	8.117.574.400
Tổng giá trị (VND)				27.666.022.000
Tổng giá trị (VND) (làm tròn)				27.666.000.000

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 27.666.000.000 VND.

Bằng chữ: Hai mươi bảy tỷ sáu trăm sáu mươi sáu 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.061/26/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 không tính giá trị phần diện tích trên. 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

TUQ. CTHĐTV KIỂM GIÁM ĐỐC
P. CHỦ TỊCH HĐQT



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 72



Hiện trạng thửa số 72



Hiện trạng thửa số 48



Hiện trạng thửa số 48



Hiện trạng thửa số 47



Hiện trạng thửa số 47



Hiện trạng thửa số 66



Hiện trạng thửa số 66



Đường tiếp giáp thửa 66



Hiện trạng thửa số 66

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

