- **Số chứng thư:** 012/2025/A.006 (**Số hợp đồng**: **A.009/25**/SaigonPA/HĐ)
- **Khách hàng yêu cầu thẩm định giá: Ông Phùng Xuân Thảo Uyên**
- **Địa chỉ:** khu phố 8, Dương Đông, Phú Quốc, Kiên Giang.
- **Tài sản thẩm định giá**: Giá trị quyền sử dụng đất
- **Địa chỉ tài sản thẩm định**: Thửa đất số 199, 200, tờ bản đồ số 07, địa chỉ: ấp Khu Tượng, xã Cửa Dương, TP Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.
- **Ngày phát hành chứng thư**: 08/01/2025.

SAIGON PA

CÔNG TY THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

151 Trần Huy Liệu, P.8, Q. Phú Nhuận, Tp.HCM
Tel: 028. 3995 6939 - Fax: 028. 3995 6596
Website: www.thamdinhgiasaigon.com - Email: info@saigonpa.vn

Số: 012/2025/A.006

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 08 tháng 01 năm 2025

CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

***Kính gửi*: Ông Phùng Xuân Thảo Uyên**

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số A.009/25/SaigonPA/HĐ ngày 06/01/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Ông Phùng Xuân Thảo Uyên;

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định giá số 012/2025/A.006 ngày 08/01/2025 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.006 ngày 08/01/2025 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng: Ông Phùng Xuân Thảo Uyên
- Địa chỉ: khu phố 8, Dương Đông, Phú Quốc, Kiên Giang.
- CCCD: 056072004854

2. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên DN : Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn (Saigon PA)
- Địa chỉ : Tầng 2-3, số 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 200, tờ bản đồ số 07, địa chỉ: ấp Khu Tượng, xã Cửa Dương, TP Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.
- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 199, tờ bản đồ số 07, địa chỉ: ấp Khu Tượng, xã Cửa Dương, TP Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tháng 01/2025. Ngày khảo sát hiện trạng 06/01/2025.

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.

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)
1	**Thửa đất số 199, tờ bản đồ số 7, địa chỉ: ấp Khu Tượng, xã Cửa Dương, TP Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang**			
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm	1905,50	2.075.000	3.953.912.500
2	**Thửa đất số 200, tờ bản đồ số 7, địa chỉ: ấp Khu Tượng, xã Cửa Dương, TP Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang**			
2.1	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm	4540,30	2.013.000	9.139.623.900
Tổng giá trị làm tròn (VND)				**13.094.000.000**

Kết luận tổng giá trị tài sản *(làm tròn)*: **13.094.000.000 VNĐ.**

***Bằng chữ*: Mười ba tỷ không trăm chín mươi bốn 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.009/25/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.
- 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.
- 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	THẨM ĐỊNH VIÊN	CHỦ TỊCH HĐTV
Nguyễn Tấn Tài	ThS. Lê Lực Quang Số thẻ TĐV về giá: XII17.1821	Nguyễn Mạnh Hùng Số thẻ TĐV về giá: VI10.374

CÔNG TY TNHH
THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN
Số: 012/2025/A.006

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

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 08 tháng 01 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 : Tầng 2-3, số 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 1315/TB-BTC ngày 29/12/2023 của Bộ Tài chính về việc doanh nghiệp đủ điều kiện hoạt động kinh doanh dịch vụ thẩm định giá năm 2024.
- Điện thoại : 0236.358.8068 Fax: 0236.358.8068
- Email : info@thamdinhgiasaigon.com Website: www.thamdinhgiasaigon.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: Ông Phùng Xuân Thảo Uyên
- Địa chỉ: khu phố 8, Dương Đông, Phú Quốc, Kiên Giang.
- CCCD: 056072004854

2.2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 200, tờ bản đồ số 07, địa chỉ: ấp Khu Tượng, xã Cửa Dương, TP Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.
- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 199, tờ bản đồ số 07, địa chỉ: ấp Khu Tượng, xã Cửa Dương, TP Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

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 01/2025.
- Ngày khảo sát hiện trạng 06/01/2025.

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:

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

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;
- 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;
- 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 42/2024/TT-BTC ngày 20/06/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá bất động sản;
- Thông tư số 39/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 cửa Bộ tài chính về Quy trình đào tạo, bồi dưỡng, cập nhật kiến thức và cấp chứng chỉ nghiệp vụ thẩm định giá;
- Nghị định số 71/2024 ngày 27/06/2024 của Chính phủ về Quy định về giá đất;
- 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 việc công bố Danh sách thẩm định về giá đủ điều kiện hành nghề thẩm định giá kể từ ngày 01/01/2025 tại các doanh nghiệp thẩm định giá; 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 01/01/2025;
- Quyết định số 39/2024/QĐ-UBND ngày 12/12/2024 sửa đổi bổ sung Quyết định số 03/2020/QĐ-UBND ngày 13/01/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành quy định bảng giá đất giai đoạn 2020 – 2024 trên địa bàn tỉnh Kiên Giang;
- Quyết định số 03/2020/QĐ-UBND ngày 13/01/2020 về ban hành quy định bảng giá đất giai đoạn 2020 - 2024 trên địa bàn tỉnh Kiên Giang;
- Hợp đồng thẩm định giá số A.009/25/SaigonPA/HĐ ngày 06/01/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Ông Phùng Xuân Thảo Uyên;
- 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 GCN: CH09740 do Uỷ ban nhân dân TP Phú Quốc cấp ngày 07/11/2024.
- 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 GCN: CH09739 do Uỷ ban nhân dân TP Phú Quốc cấp ngày 07/11/2024.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

3.1. Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 199, tờ bản đồ số 07, địa chỉ: ấp Khu Tượng, xã Cửa Dương, TP Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

3.1.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 199, tờ bản đồ số 07, địa chỉ: ấp Khu Tượng, xã Cửa Dương, TP Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp 2 mặt suối, không tiếp giáp đường, theo sự hướng dẫn của khách hàng để đến vị trí của tài sản thẩm định cần đi qua suối và lối vào tài sản thông các thửa đất khác thuộc sở hữu của khách hàng, vị trí tài sản cách đường Ba Trại khoảng 170m, cách đường Búng Gội khoảng 1,2km, cách đường Nguyễn Trung Trực khoảng 1,7km.

3.1.2. Hiện trạng khu đất

- Diện tích đất được chứng nhận theo giấy chứng nhận là: 1905,5 m^2.
- Mục đích sử dụng đất: Đất trồng cây lâu năm;
- Thời hạn sử dụng đất: đến tháng 07/2064;
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng;
- Hình dạng lô đất: Cân đối.
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: Đất trống.

3.2. Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 200, tờ bản đồ số 07, địa chỉ: ấp Khu Tượng, xã Cửa Dương, TP Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

3.2.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 200, tờ bản đồ số 07, địa chỉ: ấp Khu Tượng, xã Cửa Dương, TP Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp 1 mặt suối, không tiếp giáp đường, theo sự hướng dẫn của khách hàng để đến vị trí của tài sản thẩm định cần đi qua suối và lối vào tài sản thông các thửa đất khác thuộc sở hữu của khách hàng, vị trí tài sản cách đường Ba Trại khoảng 160m, cách đường Búng Gội khoảng 1,2km, cách đường Nguyễn Trung Trực khoảng 1,7km.

3.2.2. Hiện trạng khu đất

- Diện tích đất được chứng nhận theo giấy chứng nhận là: 4540,3 m^2.
- Mục đích sử dụng đất: Đất trồng cây lâu năm;
- Thời hạn sử dụng đất: đến tháng 07/2064;
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng;
- Hình dạng lô đất: Không cân đối.
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: Đất trống.

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 nông nghiệp có quy mô diện tích trung bình 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 bình quân 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.

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

6.2.1. Xác định giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm tại thửa đất số 199, tờ bản đồ số 7, địa chỉ: ấp Khu Tượng, xã Cửa Dương, TP Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang

❖ **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 04/2024	Rao bán tháng 04/2024	Rao bán tháng 04/2024
2	Tình trạng pháp lý	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
3	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
4	Mục đích sử dụng đất	CLN	CLN	CLN	CLN
5	Vị trí	Tài sản không tiếp giáp đường, cách mặt tiền đường Ba Trại khoảng 170m, ấp Khu Tượng, xã Cửa Dương, TP Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang	Tài sản không tiếp giáp đường, cách đường quy hoạch Dương Đông - Cửa Cạn khoảng 100m, Xã Cửa Dương, Thành phố Phú Quốc, Kiên Giang	Hẻm đường Ba Trại, Xã Cửa Dương, Thành phố Phú Quốc, Kiên Giang	Hẻm đường Ba Trại, Xã Cửa Dương, Thành phố Phú Quốc, Kiên Giang
6	Quy mô diện tích	1905,50m2	1074,7m2	2000,0m2	9173,5m2

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
7	Cơ sở hạ tầng	Giáp suối, không đường vào	Không đường vào	Hẻm đất rộng khoảng 3m	Hẻm đất rộng khoảng 3m
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
9	Giá rao bán (VND)		2.500.000.000	6.000.000.000	27.500.000.000
10	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
11	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		2.125.000.000	5.100.000.000	23.375.000.000
12	Kết cấu công trình xây dựng		Đất trống	Đất trống	Đất trống
13	Đơn giá QSDĐ (VND/m^2)		1.977.000	2.550.000	2.548.000
14	Thông tin tham chiếu		Hòa - 0383805485	Vi - 0346490994	Ân - 0799678879

❖ **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)		1.977.000	2.550.000	2.548.000
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		1.977.000	2.550.000	2.548.000
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		1.977.000	2.550.000	2.548.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
3	Vị trí	Tài sản không tiếp giáp đường, cách mặt tiền đường Ba Trại khoảng 170m, ấp Khu Tượng, xã Cửa Dương, TP Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang	Tài sản không tiếp giáp đường, cách đường quy hoạch Dương Đông - Cửa Cạn khoảng 100m, Xã Cửa Dương, Thành phố Phú Quốc, Kiên Giang	Hẻm đường Ba Trại, Xã Cửa Dương, Thành phố Phú Quốc, Kiên Giang	Hẻm đường Ba Trại, Xã Cửa Dương, Thành phố Phú Quốc, Kiên Giang
	Tỷ lệ điều chỉnh		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		1.977.000	2.550.000	2.548.000
4	Quy mô diện tích	1905,50m2	1074,7m2	2000,0m2	9173,5m2
	Tỷ lệ điều chỉnh		*-0,83%*	*0,00%*	*7,27%*
	Mức điều chỉnh		-16.409	0	185.240
	Giá trị sau điều chỉnh		1.960.591	2.550.000	2.733.240
5	Cơ sở hạ tầng	Giáp suối, không đường vào	Không đường vào	Hẻm đất rộng khoảng 3m	Hẻm đất rộng khoảng 3m
	Tỷ lệ điều chỉnh		*0,00%*	*-20,00%*	*-20,00%*
	Mức điều chỉnh		0	-510.000	-509.600
	Giá trị sau điều chỉnh		1.960.591	2.040.000	2.223.640
6	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		*100%*	*100%*	*100%*
	Tỷ lệ điều chỉnh		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		1.960.591	2.040.000	2.223.640
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m^2)		1.960.591	2.040.000	2.223.640
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m^2)		2.074.744		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		-5,5%	-1,7%	7,2%

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
D	**Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)**		**2.075.000**		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		16.409	510.000	694.840
	Số lần điều chỉnh		1	1	2
	Biên độ điều chỉnh		0,0% - 0,8%	0,0% - 20,0%	7,3% - 20,0%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-16.409	-510.000	-324.360

❖ **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 quy mô diện tích và cơ sở hạ tầng với tài sản cần thẩm định:

- *Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có quy mô diện tích 1905,5m², tương đồng tài sản so sánh 2. Trong khi đó, tài sản so sánh 1 có quy mô diện tích là 1074,7m², lợi thế hơn so với tài sản thẩm định, tài sản so sánh 3 có quy mô diện tích là 9173,5 m², 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 thấp hơn tài sản so sánh 1 là khoảng 0,83% và cao hơn tài sản so sánh 3 là khoảng 7,72% về yếu tố quy mô diện tích.*
- *Về cơ sở hạ tầng: Tài sản thẩm định tiếp giáp 2 mặt suối, không đường vào, tương đồng tài sản so sánh 1. Trong khi đó, tài sản so sánh 2, 3 tiếp giáp hẻm đất rộng khoảng 3m, 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 2, 3 là khoảng 20% về yếu tố cơ sở hạ tầng.*

❖ **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 **2.075.000 VND/m²**.

– Thửa đất số 199, tờ bản đồ số 7, địa chỉ: ấp Khu Tượng, xã Cửa Dương, TP Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang có diện tích đất trồng cây lâu năm: 1905,5 m²

Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích đất x Đơn giá

= 1905,5 m² x 2.075.000 VND/m²

= **3.953.912.500 VNĐ.**

6.2.2. Xác định giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm tại thửa đất số 200, tờ bản đồ số 7, địa chỉ: ấp Khu Tượng, xã Cửa Dương, TP Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang

❖ **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 04/2024	Rao bán tháng 04/2024	Rao bán tháng 04/2024
2	Tình trạng pháp lý	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
3	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
4	Mục đích sử dụng đất	CLN	CLN	CLN	CLN
5	Vị trí	Tài sản không tiếp giáp đường, cách mặt tiền đường Ba Trại khoảng 160m, ấp Khu Tượng, xã Cửa Dương, TP Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang	Tài sản không tiếp giáp đường, cách đường quy hoạch Dương Đông - Cửa Cạn khoảng 100m, Xã Cửa Dương, Thành phố Phú Quốc, Kiên Giang	Hẻm đường Ba Trại, Xã Cửa Dương, Thành phố Phú Quốc, Kiên Giang	Hẻm đường Ba Trại, Xã Cửa Dương, Thành phố Phú Quốc, Kiên Giang
6	Quy mô diện tích	4540,3m2	1074,7m2	2000,0m2	9173,5m2
7	Cơ sở hạ tầng	Giáp suối, không đường vào	Không đường vào	Hẻm đất rộng khoảng 3m	Hẻm đất rộng khoảng 3m
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
9	Giá rao bán (VND)		2.500.000.000	6.000.000.000	27.500.000.000
10	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
11	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		2.125.000.000	5.100.000.000	23.375.000.000
12	Kết cấu công trình xây dựng		Đất trống	Đất trống	Đất trống

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
13	Đơn giá QSDĐ (VND/m²)		1.977.000	2.550.000	2.548.000
14	Thông tin tham chiếu		Hòa - 0383805485	Vi - 0346490994	Ân - 0799678879

❖ **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/m²)		1.977.000	2.550.000	2.548.000
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		1.977.000	2.550.000	2.548.000
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		1.977.000	2.550.000	2.548.000
3	Vị trí	Tài sản không tiếp giáp đường, cách mặt tiền đường Ba Trại khoảng 160m, ấp Khu Tượng, xã Cửa Dương, TP Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang	Tài sản không tiếp giáp đường, cách đường quy hoạch Dương Đông - Cửa Cạn khoảng 100m, Xã Cửa Dương, Thành phố Phú Quốc, Kiên Giang	Hẻm đường Ba Trại, Xã Cửa Dương, Thành phố Phú Quốc, Kiên Giang	Hẻm đường Ba Trại, Xã Cửa Dương, Thành phố Phú Quốc, Kiên Giang
	Tỷ lệ điều chỉnh		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		1.977.000	2.550.000	2.548.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
4	Quy mô diện tích	4540,3m2	1074,7m2	2000,0m2	9173,5m2
	Tỷ lệ điều chỉnh		*-3,47%*	*-2,54%*	*4,63%*
	Mức điều chỉnh		-68.602	-64.770	117.972
	Giá trị sau điều chỉnh		1.908.398	2.485.230	2.665.972
5	Cơ sở hạ tầng	Giáp suối, không đường vào	Không đường vào	Hẻm đất rộng khoảng 3m	Hẻm đất rộng khoảng 3m
	Tỷ lệ điều chỉnh		*0,00%*	*-20,00%*	*-20,00%*
	Mức điều chỉnh		0	-510.000	-509.600
	Giá trị sau điều chỉnh		1.908.398	1.975.230	2.156.372
6	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		1.908.398	1.975.230	2.156.372
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		1.908.398	1.975.230	2.156.372
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		2.013.334		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		-5,2%	-1,9%	7,1%
D	**Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)**		**2.013.000**		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		68.602	574.770	627.572
	Số lần điều chỉnh		1	2	2
	Tỷ lệ điều chỉnh gộp		3,47%	22,54%	24,63%
	Tỷ lệ điều chỉnh thuần		-3,47%	-22,54%	-15,37%

❖ **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 quy mô diện tích và cơ sở hạ tầng với tài sản cần thẩm định:

- *Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có quy mô diện tích 4540,3m². Trong khi đó, tài sản so sánh 1, 2 có quy mô diện tích lần lượt là 1074,7m², 2000m², lợi thế hơn so với tài sản thẩm định, tài sản so sánh 3 có quy diện tích là 9173,5m² 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 thấp hơn tài sản so sánh 1, 2, 3 lần lượt là khoảng 3,47%, 2,54% và cao hơn tài sản so sánh 3 là khoảng 4,63% về yếu tố quy mô diện tích.*
- *Về cơ sở hạ tầng: Tài sản thẩm định tiếp giáp 1 mặt suối, không đường vào, tương đồng tài sản so sánh 1. Trong khi đó, tài sản so sánh 2, 3 tiếp giáp hẻm đất rộng khoảng 3m, 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 2, 3 là khoảng 20% về yếu tố cơ sở hạ tầng.*

❖ **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 **2.013.000 VND/m²**.

– Thửa đất số 200, tờ bản đồ số 7, địa chỉ: ấp Khu Tượng, xã Cửa Dương, TP Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang có diện tích đất trồng cây lâu năm: 4540,3 m²

Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích đất x Đơn giá
= 4540,3 m² x 2.013.000 VND/m²
= **9.139.623.900 VNĐ.**

7. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Tên tài sản	Diện tích (m²)	Đơn giá (VND/m²)	Giá trị thẩm định (VND)
1	**Thửa đất số 199, tờ bản đồ số 7, địa chỉ: ấp Khu Tượng, xã Cửa Dương, TP Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang**			
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm	1905,50	2.075.000	3.953.912.500
2	**Thửa đất số 200, tờ bản đồ số 7, địa chỉ: ấp Khu Tượng, xã Cửa Dương, TP Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang**			
2.1	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm	4540,30	2.013.000	9.139.623.900
Tổng giá trị làm tròn (VND)				**13.094.000.000**

Kết luận tổng giá trị tài sản *(làm tròn)*: **13.094.000.000 VND.**

***Bằng chữ*: Mười ba tỷ không trăm chín mươi bốn 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.009/25/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.
- 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.
- 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:

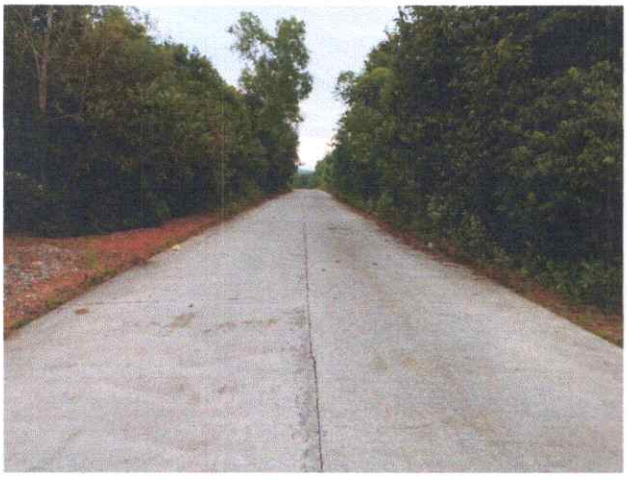
- Hồ sơ thẩm định giá của tài sản: kế hoạch thẩm định giá, các giấy tờ pháp lý liên quan đến tài sản thẩm định, sơ đồ vị trí tài sản, hình ảnh thực tế tài sản, báo cáo kiểm soát nội bộ và biên bản khảo sát hiện trạng tài sản.

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN	THẨM ĐỊNH VIÊN	CHỦ TỊCH HĐTV
Nguyễn Tấn Tài	ThS. Lê Lực Quang Số thẻ TĐV về giá: XII17.1821	Nguyễn Mạnh Hùng Số thẻ TĐV về giá: VI10.374

MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

Đường vào tài sản thẩm định giá

Đường vào tài sản thẩm định giá



Đường vào tài sản thẩm định giá

Tổng quan tài sản thẩm định giá

Hiện trạng tài sản thẩm định giá

Hiện trạng tài sản thẩm định giá

Hiện trạng tài sản thẩm định giá

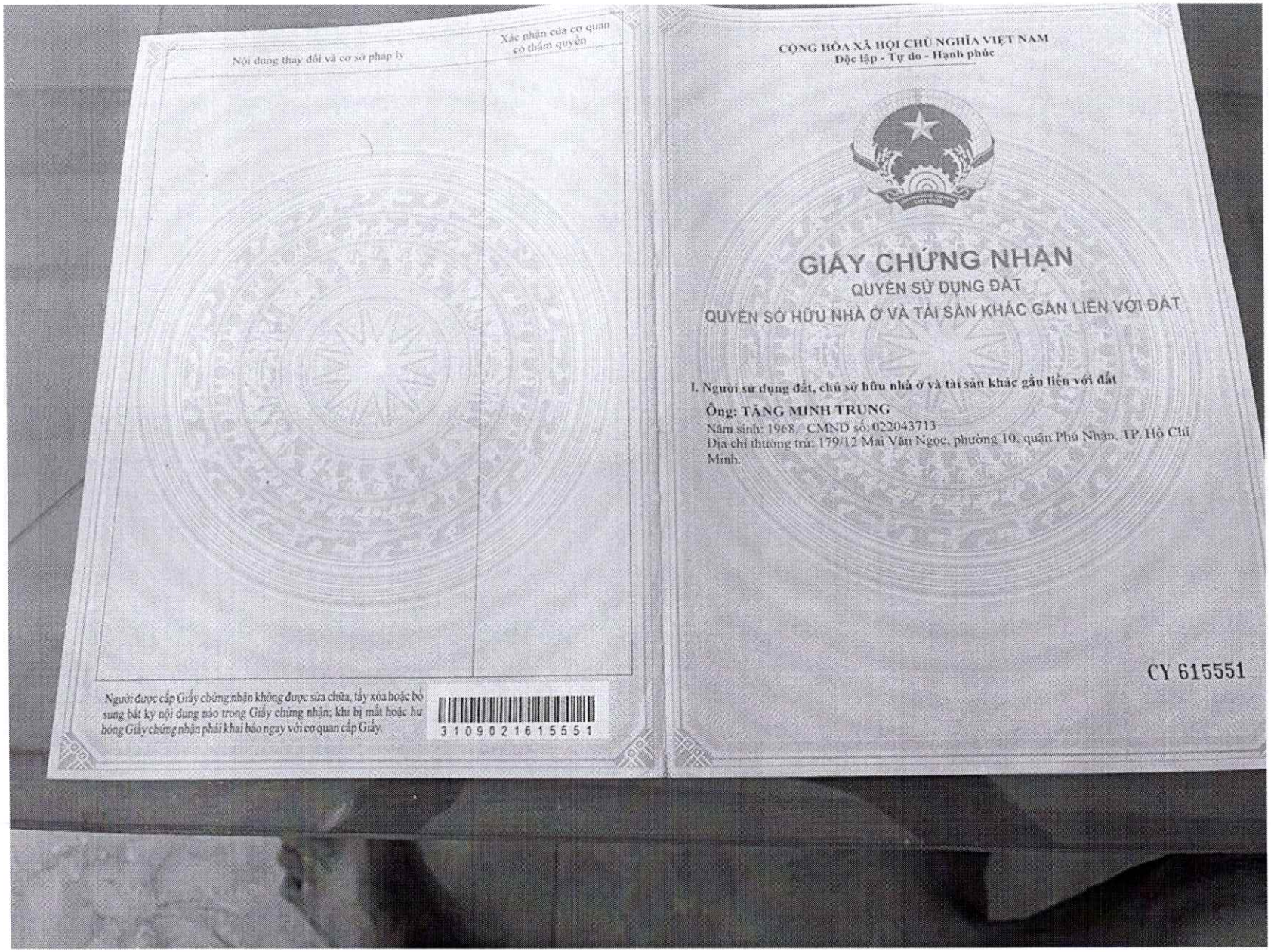
Hiện trạng tài sản thẩm định giá

Hiện trạng tài sản thẩm định giá

Hiện trạng tài sản thẩm định giá

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

Tọa độ: 10.291639, 103.968528



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.

3 1 0 9 0 2 1 6 1 5 5 5 1

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: TĂNG MINH TRUNG
Năm sinh: 1968, CMND số: 022043713
Địa chỉ thường trú: 179/12 Mai Văn Ngọc, phường 10, quận Phú Nhận, TP. Hồ Chí Minh.

CY 615551

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

1. Thửa đất:

a) Thửa đất số: 200, tờ bản đồ số: 7

b) Địa chỉ: Ấp Khu Tượng, xã Cửa Dương, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang

c) Diện tích: 4540,3m², (bằng chữ: Bốn nghìn năm trăm bốn mươi phẩy ba mét vuông)

d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng

đ) Mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm

e) Thời hạn sử dụng: Tháng 7/2064

g) Nguồn gốc sử dụng: Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất

2. Nhà ở: -/-

3. Công trình xây dựng khác: -/-

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

5. Cây lâu năm: -/-

6. Ghi chú:

- Thửa đất được trích đo từ bản đồ địa chính./.

Phú Quốc, ngày 03 tháng 11 năm 2024

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ PHÚ QUỐC

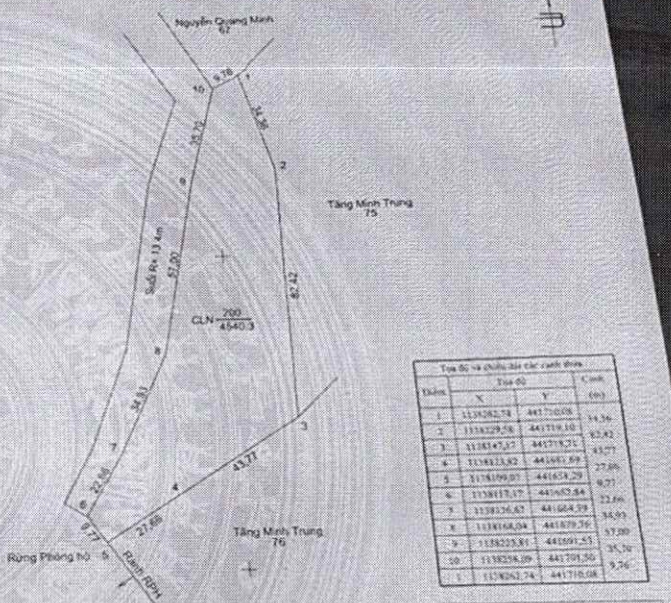
KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH

Nguyễn Lê Quốc Toàn

Số vào sổ cấp GCN: CH09739

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



Tọa độ và chiều dài các cạnh thửa

Điểm	Tọa độ		Cạnh (m)
	X	Y	
1	1139282,58	441710,08	34,36
2	1139229,58	441719,10	82,42
3	1139147,27	441719,25	43,77
4	1139113,82	441661,89	27,69
5	1139099,01	441634,29	9,77
6	1139097,17	441652,84	22,64
7	1139126,67	441664,39	34,83
8	1139168,04	441679,39	57,00
9	1139223,81	441691,53	35,72
10	1139258,09	441701,50	9,78
1	1139262,74	441710,08	

IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận

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

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

1. Thửa đất:

a) Thửa đất số: 199 , tờ bản đồ số: 7

b) Địa chỉ: Ấp Khu Tượng, xã Cửa Dương, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang

c) Diện tích: 1905,5m², (bằng chữ: Một nghìn chín trăm lẻ năm phẩy năm mét vuông)

d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng

đ) Mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm

e) Thời hạn sử dụng: Tháng 7/2064

g) Nguồn gốc sử dụng: 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 được trích đo từ bản đồ địa chính./.

Phú Quốc, ngày 07 tháng 11 năm 2024

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ PHÚ QUỐC

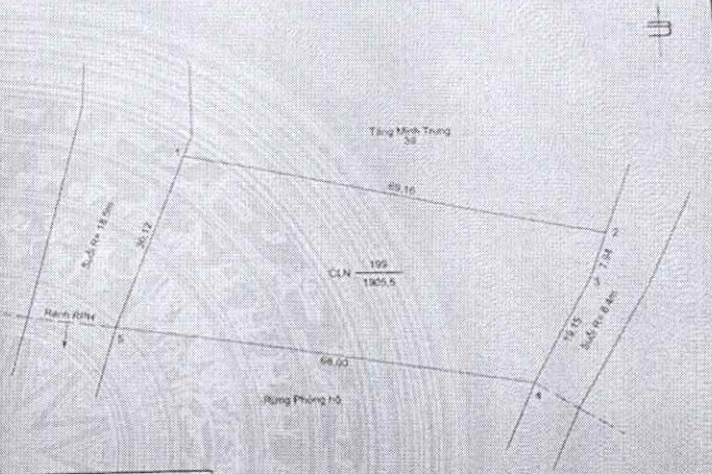
KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH

Nguyễn Lê Quốc Toàn

Số vào sổ cấp GCN: CH09746

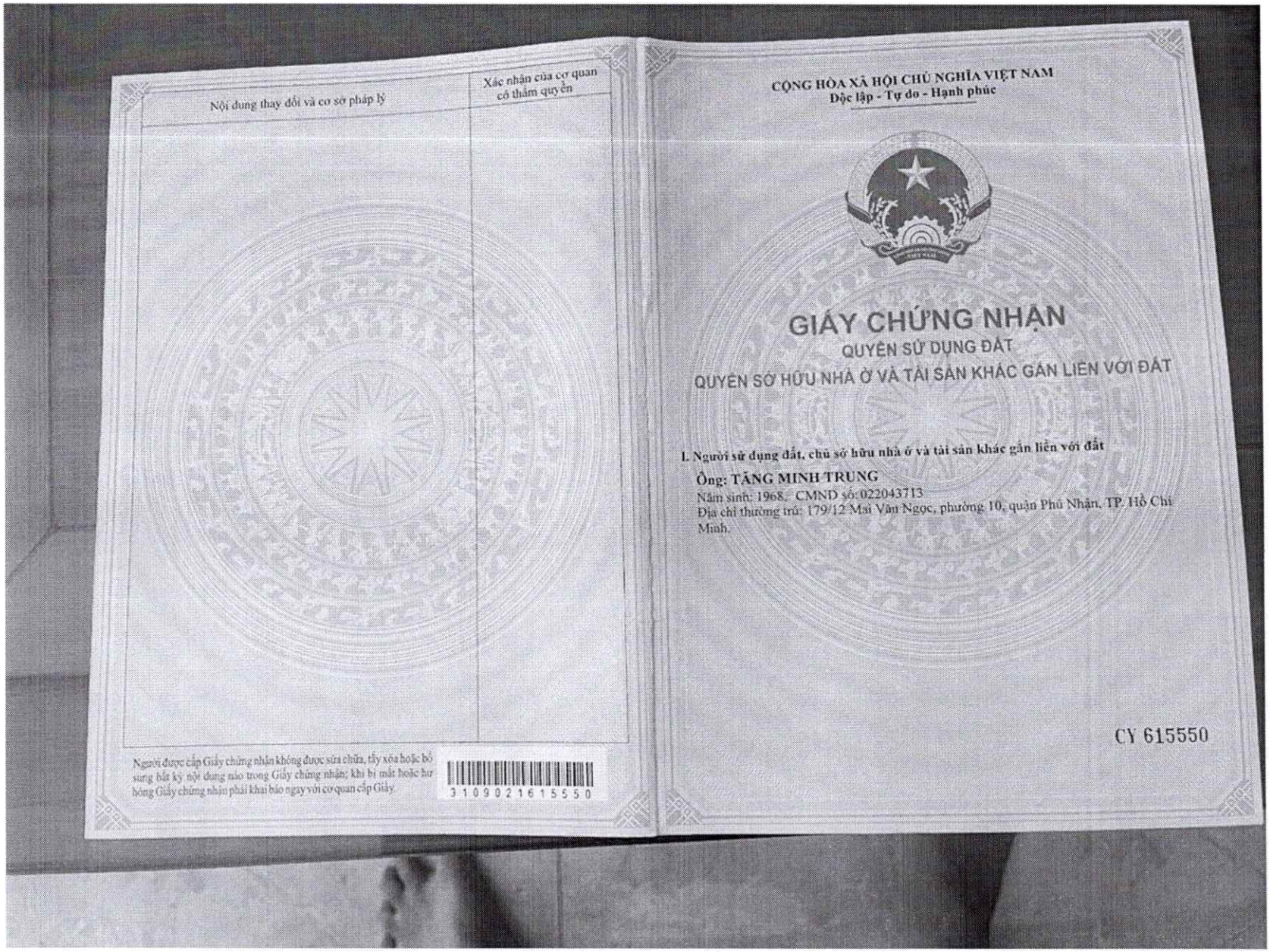
III. Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất



Thửa	Tọa độ		Cạnh (m)
	X	Y	
1	1134159,45	441590,74	89,16
2	1134145,54	441854,37	7,38
3	1134138,13	441851,45	30,12
4	1134121,43	441844,07	64,00
5	1134171,70	441773,85	30,13
1	1134159,45	441809,74	

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



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.

310902161555O

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: TĂNG MINH TRUNG
Năm sinh: 1968. CMND số: 022043713
Địa chỉ thường trú: 179/12 Mai Văn Ngọc, phường 10, quận Phú Nhận, TP. Hồ Chí Minh.

CY 615550

A.006

KẾ HOẠCH THẨM ĐỊNH GIÁ

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

- Khách hàng: Ông Phùng Xuân Thảo Uyên
- Tài sản thẩm định giá : – Giá trị quyền sử dụng đất
- Địa điểm thẩm định giá : Thửa đất số 199, 200, tờ bản đồ số 07, địa chỉ: ấp Khu Tượng, xã Cửa Dương, TP Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang
- 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	6/1/2025	6/1/2025
2	Thẩm định hiện trạng	1 ngày	6/1/2025	6/1/2025
3	Thu nhập thông tin	1 ngày	6/1/2025	6/1/2025
4	Phân tích thông tin, áp dụng các phương pháp thẩm định giá	1 ngày	7/1/2025	7/1/2025
5	Hoàn thiện Báo cáo và Chứng thư thẩm định giá	1 ngày	8/1/2025	8/1/2025

6. Tổ chức thực hiện :

- Tổ thẩm định viên: Nguyễn Tấn Tài
- Thẩm định viên: Lê Lực Quang

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

Ngày 06 tháng 01 năm 2025

Tổ thẩm định giá | **Ban Giám đốc**

Nguyễn Tấn Tài **Lê Lực Quang** **Nguyễn Thị Diệu Vi**

TP.HCM, 10 giờ 00 ngày 8 tháng 01 năm 2025.

BÁO CÁO KIỂM SOÁT NỘI BỘ

Kính gửi: **Ban Giám đốc Công Ty.**

Người lập: Thẩm định viên/Trợ lý thẩm định: Nguyễn Tấn Tài
Thẩm định viên: Lê Lực Quang Phòng/ban: Nghiệp vụ
Được phân công hồ sơ thẩm định, xin báo cáo kết quả thực hiện sau:

Hồ sơ số : ..... ngày(thụ lý) ..... Tháng 01/2024.....

Tài sản thẩm định: Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 200, 199, tờ bản đồ số 07, địa chỉ: ấp Khu Tượng, xã Cửa Dương, TP Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

Khách hàng: Ông Phùng Xuân Thảo Uyên.

Mục đích thẩm định: Phục vụ cho việc vay vốn

Thời điểm thẩm định: Tháng 01/2025

Yêu cầu khác của khách hàng: .....

Thời gian thực hiện: Tháng 01/2025.

1. Quy trình thẩm định

Đã 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: So sánh.

Biện luận: Thị trường

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

Giá trị của tài sản được thẩm định là **: 13.094.000.000 ☑ VNĐ**
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

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: ...AA...

Nội dung miêu tả tài sản thẩm định: ...AA...

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 ...15.094.000.000 VNĐ...

5. Ý kiến khác (nếu có):

Thẩm định viên	**Kiểm soát viên**
Võ Đức Quang	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 chuyên 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.*

SAIGON PA

CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

151 Trần Huy Liệu, P.8, Q.Phú Nhuận, TP.HCM

Điện thoại: 08.39956939 - Fax: 08.39956596

BIÊN BẢN KHẢO SÁT TÀI SẢN

Hôm nay, vào lúc 11 giờ 00 ngày 06 tháng 01 năm 2024. Chúng tôi gồm có:

1. <u>Đại diện Công Ty Thẩm định giá Sài Gòn</u>:

Nguyễn Tấn Tài

2. <u>Đại diện khách hàng Thẩm định giá</u>:

Thực hiện hợp đồng thẩm định giá tài sản đã ký kết, các bên cùng có mặt tại địa chỉ của tài sản Thẩm định giá : Xã Của Dương, TP. Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang

để khảo sát hiện trạng, vị trí, thu thập thông tin của tài sản và khu vực xung quanh phục vụ cho việc thẩm định giá tài sản.

<u>Thực trạng tài sản thẩm định giá</u>:

+ Thửa đất số 200, tờ bản đồ số 7
Đ/c: ấp Khu Dừa, xã Của Dương, TP. Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang
Diện tích: 4540,3 m²
Hình thức sử dụng: riêng
Mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm
Thời hạn sử dụng: 7/2064
Hiện trạng tài sản: đất trống, không tiếp giáp đường, lối vào tài sản thẳng qua thửa đất khác, chưa có chủ tài sản

+ Thửa đất số 199, tờ bản đồ số 7
Đ/c: ấp Khu Dừa, xã Của Dương, TP. Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang
Diện tích: 1905,5 m²
Hình thức sử dụng: riêng
Mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm
Thời hạn sử dụng: 7/2064
Hiện trạng tài sản: đất trống, không tiếp giáp đường, lối vào tài sản thẳng qua thửa đất khác, chưa có chủ tài sản

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Sơ đồ vị trí:

Kết thúc khảo sát vào lúc 12 giờ 00 cùng ngày. Các bên liên quan cùng đọc và ký vào bên bản.

Đại diện Công ty TĐG Sài Gòn		**Khách hàng**
Nguyễn Tấn Tài	Lê Lực Quang	Phùng Xuân Thúc Uyên

Phiếu số...

Mẫu số 02

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất nông nghiệp)

Tên xã (phường, thị trấn): .....

Tên người được điều tra: Hoà - 0383809485

Địa chỉ [1] .....; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: ~~2125 triệu đ~~ 04/2024

Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: 2125 triệu đồng/bất động sản

Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: ..... triệu đồng/thửa hoặc 1,977 đồng/m²

Nguồn thông tin: Phỏng vấn qua Website

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: 51; thửa đất số: 421, diện tích: 1074,7 m²
- Địa chỉ thửa đất [2]: xã Cửu Quy Phú Quới, Kiên Giang
- Khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm: .....

Chi tiết: Tiếp giáp quốc lộ □, tiếp giáp tỉnh lộ □, tiếp giáp huyện lộ □, tiếp giáp xã lộ □, không tiếp giáp lộ ☑.

- Mục đích sử dụng [3]: CLN
- Đặc điểm về năng suất cây trồng, vật nuôi (hệ thống tưới tiêu, độ phì của đất...): .....
- Địa hình: bằng phẳng
- Điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm: tốt

.....

- Thông tin khác (nếu có): .....

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

- Loại cây trồng (thủy sản nuôi trồng): .....; Năm trồng (nuôi trồng): .....
- Công trình xây dựng phục vụ sản xuất nông nghiệp: ..... Loại công trình: .....; năm xây dựng: .....; giá trị của công trình xây dựng: .....triệu đồng.
- Tài sản khác (nếu có): .....

3. Các thông tin về thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất

Thời gian / Nội dung	Năm 1/Vụ 1	Năm 2/Vụ 2	Năm 3/Vụ 3	Vụ ...	01 Chu kỳ khai thác
Thu nhập					
Chi phí					

....., ngày 05 tháng 04 năm 2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Nguyễn Tấn Tài

Võ Đức Quang

Phiếu số...

Mẫu số 02

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất nông nghiệp)

Tên xã (phường, thị trấn): .....

Tên người được điều tra: Vi - 0346490994

Địa chỉ [1] .....; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: 4/2024

Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: 5100 triệu đồng/bất động sản

Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: ..... triệu đồng/thửa hoặc 2,55 đồng/m²

Nguồn thông tin: phỏng vấn qua website

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: 6; thửa đất số: 3, diện tích: 2000 m²
- Địa chỉ thửa đất [2]: ấp Khu Tư, Của Dây, Phú Quới, K Giang
- Khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm: .....

Chi tiết: Tiếp giáp quốc lộ □, tiếp giáp tỉnh lộ □, tiếp giáp huyện lộ □, tiếp giáp xã lộ □, không tiếp giáp lộ □.

- Mục đích sử dụng [3]: CLN thêm ~~bê tông~~ 3m đất
- Đặc điểm về năng suất cây trồng, vật nuôi (hệ thống tưới tiêu, độ phì của đất...): .....
- Địa hình: bằng phẳng
- Điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm: đất

.....

- Thông tin khác (nếu có): .....

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

- Loại cây trồng (thủy sản nuôi trồng): .....; Năm trồng (nuôi trồng): .....
- Công trình xây dựng phục vụ sản xuất nông nghiệp: ..... Loại công trình: .....; năm xây dựng: .....; giá trị của công trình xây dựng: .....triệu đồng.
- Tài sản khác (nếu có): .....

3. Các thông tin về thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất

Thời gian / Nội dung	Năm 1/Vụ 1	Năm 2/Vụ 2	Năm 3/Vụ 3	Vụ ...	01 Chu kỳ khai thác
Thu nhập					
Chi phí					

....., ngày 06 tháng 01 năm 2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Nguyễn Tấn Tài

Lê Lực Quang

Phiếu số...

Mẫu số 02

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất nông nghiệp)

Tên xã (phường, thị trấn): .....

Tên người được điều tra: An - 0799678879

Địa chỉ [1] .....; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: 04/2024

Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: 23.375 triệu đồng/bất động sản

Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: ..... triệu đồng/thửa hoặc 2,548 đồng/m²

Nguồn thông tin: Phỏng vấn qua website

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: 7; thửa đất số: 23, diện tích: 9173,5 m²
- Địa chỉ thửa đất [2]: ấp Khu Dây Cửa Dung, Phú Quới, K.Giang
- Khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm: .....

Chi tiết: Tiếp giáp quốc lộ □, tiếp giáp tỉnh lộ □, tiếp giáp huyện lộ □, tiếp giáp xã lộ □, không tiếp giáp lộ □.

- Mục đích sử dụng [3]: CLN1 ; Rộng đất khoảng 3m
- Đặc điểm về năng suất cây trồng, vật nuôi (hệ thống tưới tiêu, độ phì của đất...): .....
- Địa hình: bằng phẳng
- Điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm: tốt

.....

- Thông tin khác (nếu có): .....

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

- Loại cây trồng (thủy sản nuôi trồng): .....; Năm trồng (nuôi trồng): .....
- Công trình xây dựng phục vụ sản xuất nông nghiệp: ..... Loại công trình: .....; năm xây dựng: .....; giá trị của công trình xây dựng: .....triệu đồng.
- Tài sản khác (nếu có): .....

3. Các thông tin về thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất

Thời gian / Nội dung	Năm 1/Vụ 1	Năm 2/Vụ 2	Năm 3/Vụ 3	Vụ ...	01 Chu kỳ khai thác
Thu nhập					
Chi phí					

....., ngày 06 tháng 01 năm 2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Nguyễn Tấn Tài

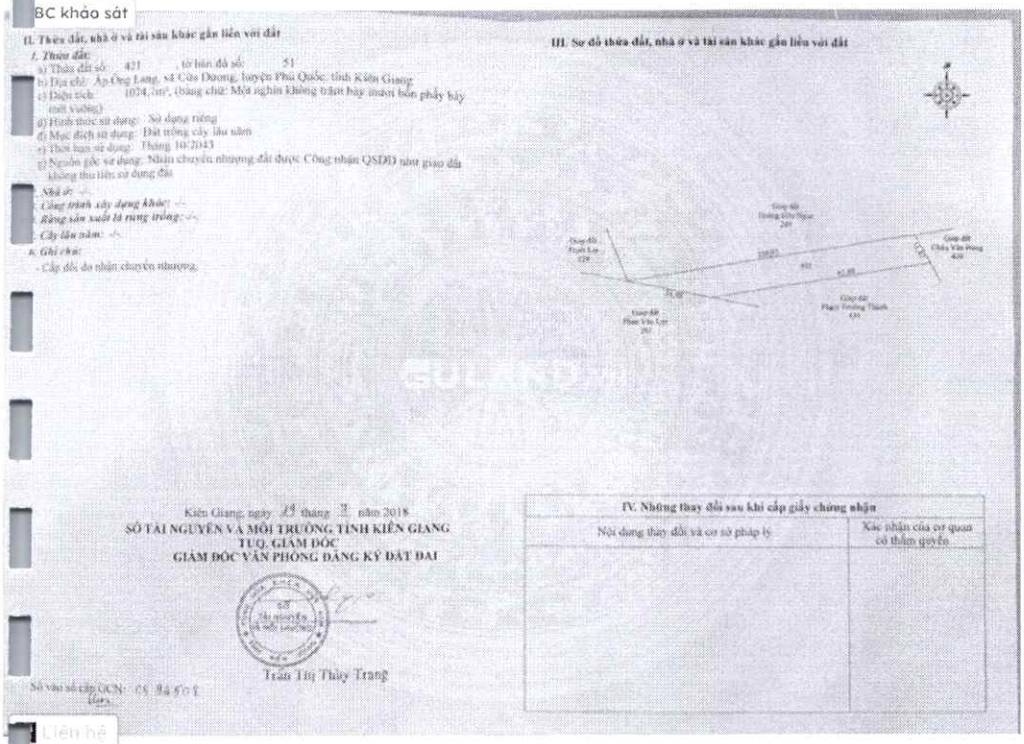
Lê Lực Quang

GULAND
NG TIN THẬT - GIÁ TRỊ THẬT

Quy hoạch Check giá Danh mục

Xã Tân Hội, Thành phố Hội An, Quảng Nam

BC khảo sát



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

1. Thửa đất:
a) Thửa đất số: 421, tờ bản đồ số: 51
b) Địa chỉ: Ấp Ông Lang, xã Cửa Dương, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang
c) Diện tích: 1074,0m², (bằng chữ: Một nghìn Không trăm bảy mươi bốn phẩy không (một vuông))
d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng
đ) Mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm
e) Thời hạn sử dụng: Tháng 10/2043
g) Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất
Nhà ở: -/-
Công trình xây dựng khác: -/-
Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-
Cây lâu năm: -/-
3. Ghi chú:
- Cấp đổi do nhận chuyển nhượng.

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

Kiên Giang, ngày 13 tháng 12 năm 2018
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH KIÊN GIANG
TUQ. GIÁM ĐỐC
GIÁM ĐỐC VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI
Trần Thị Thúy Trang

IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận

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

Số vào sổ cấp GCN: CS 84501

Liên hệ

So sánh giá Quy hoạch Chỉ đường

Bán bán đất thương mại dịch vụ 1074.7m² , giá 2.5 tỷ tại đường Dương Đông - Cửa Cạn, Xã Cửa Dương, Thành phố Phú Quốc, Kiên Giang

2.5 tỷ · 1074.7m² · **2.33 triệu /m²** · **210.61 tr /mn**

đường Dương Đông - Cửa Cạn, Xã Cửa Dương, Thành phố Phú Quốc, Kiên Giang

Mã tin: **123445** · Cập nhật 10 tháng trước

Thông tin BĐS

Loại BĐS:	Đất TMDV, sản xuất	Chiều ngang:	11.87m
Chiều dài:	108.9m	Vị trí:	Trong hẻm
Hướng cửa chính:	Đông	Đường/hẻm vào rộng:	4m
Loại đường:	Đường đất	Pháp lý:	Có sổ hồng, Sẵn sổ

Gần lộ giới mở rộng , cách biển 2.6km , lộ DT47 1.5km ...dân cư hiện hữu

Mọi thông tin, nội dung liên quan tới tin rao này là do người đăng tin đăng tải và chịu trách nhiệm. Guland.vn luôn cố gắng để các thông tin được hữu ích nhất cho quý vị tuy nhiên Guland.vn không đảm bảo và không chịu trách nhiệm về bất kỳ thông tin, nội dung nào liên quan tới tin rao này. Trường hợp phát hiện nội dung tin đăng không chính xác, Quý vị hãy thông báo và cung cấp thông tin cho Ban quản trị Guland.vn theo Hotline Chăm sóc khách hàng để được hỗ trợ nhanh và kịp thời nhất.

Mua bán Đất thương mại dịch vụ **Thành phố Rạch Giá**
Mua bán Đất thương mại dịch vụ **Thị xã Hà Tiên**
Mua bán Đất thương mại dịch vụ **Huyện Kiên Lương**
Mua bán Đất thương mại dịch vụ **Huyện Hòn Đất**
Mua bán Đất thương [illegible] vụ **Huyện Tân [illegible]**
Mua bán Đất thương mại dịch vụ **Huyện Châu [illegible]hành**

Quay lại Nhắn tin Liên hệ Copy link Chia sẻ

Mua bán Đất thương mại dịch vụ **Huyện Giồng Riềng**
Mua bán Đất thương mại dịch vụ **Huyện Gò Quao**
Mua bán Đất thương mại dịch vụ **Huyện An Biên**
Mua bán Đất thương mại dịch vụ **Huyện An Minh**
Mua bán Đất thương mại dịch vụ **Huyện Vĩnh Thuận**
Mua bán Đất thương mại dịch vụ **Thành phố Phú Quốc**
Mua bán Đất thương mại dịch vụ **Huyện Kiên Hải**
Mua bán Đất thương mại dịch vụ **Huyện U Minh Thượng**
Mua bán Đất thương mại dịch vụ **Huyện Giang Thành**

Lê văn hòa
Xem 113 tin mua bán khác
Môi giới

Gọi điện | Chat Zalo

Yêu cầu tư vấn

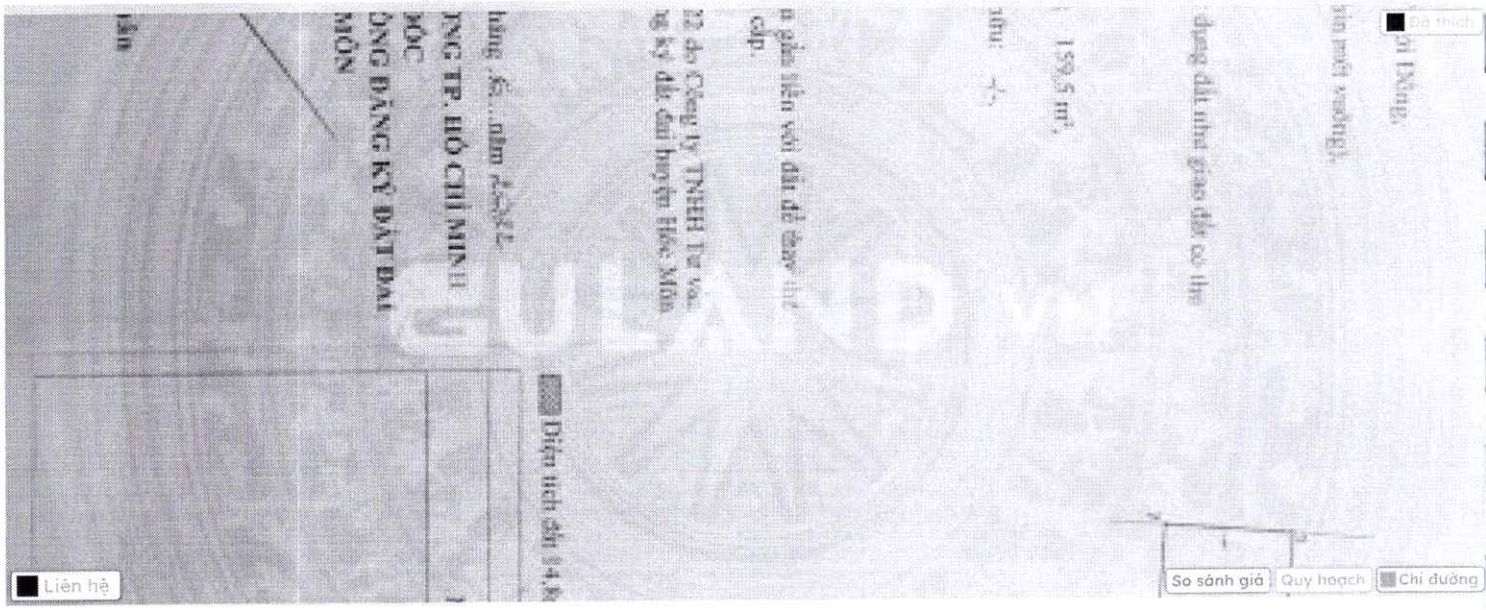
Báo tin không hợp lệ

Đăng nhanh bán gọn

Bản đồ quy hoạch Thành phố Phú Quốc, Kiên Giang đến 2030

Bản đồ giá nhà đất Thành phố Phú Quốc, Kiên Giang. Bảng giá nhà đất thị trường.

Tin đã thích



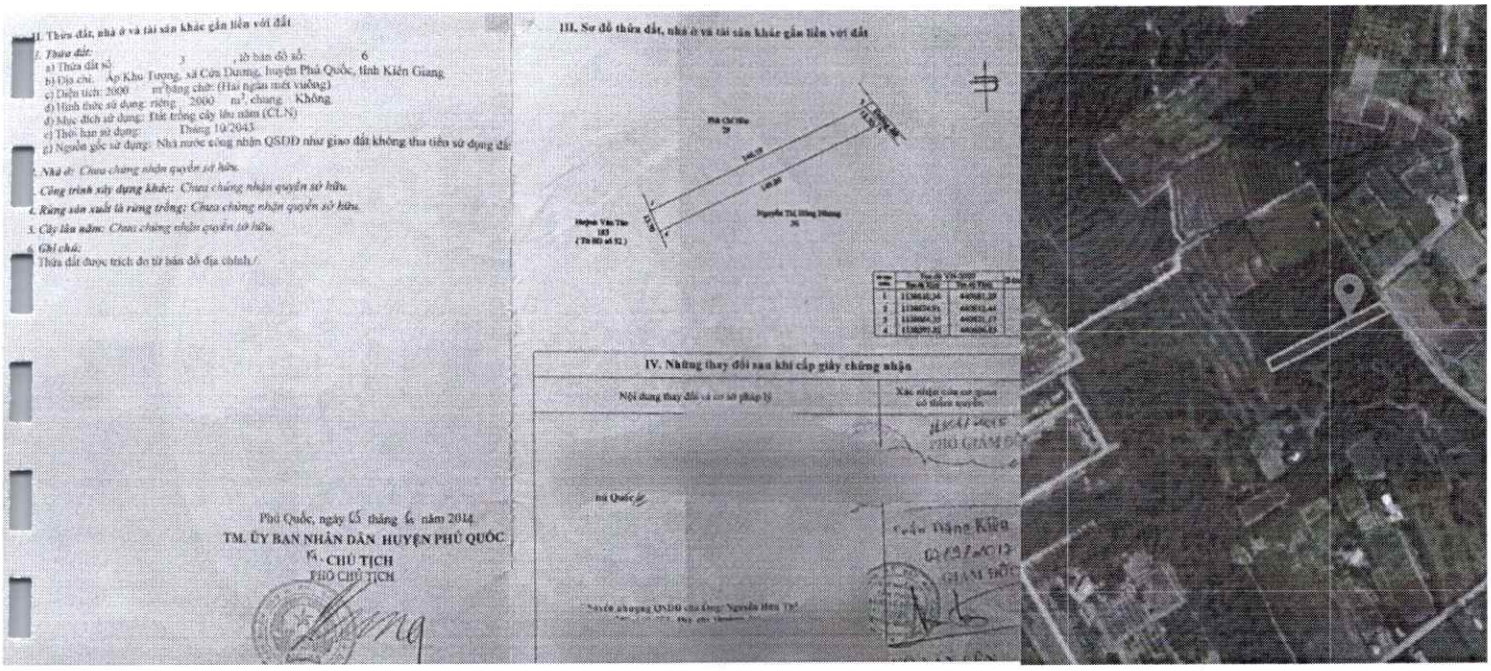
VIP **BÁN XƯỞNG 10X36 ĐƯỜNG VÕ THỊ HỒI XÃ XUÂN THỚI ĐÔNG HÓC MÔN**

9.5 tỷ · 360m² · 26.39 tr /m2 · 950 tr/mn

Mã tin: **627047** · 3 tuần trước · Huyện Hóc Môn, TP. Hồ Chí Minh

bán nhà xưởng 360m2 tại võ thị hồi xã xuân thới đông hóc môn
Kích thước 10x36, 360m2 diện tích thổ cư 246m2
Nhà xưởng xây 150m2 hoàn công đầy đủ, có thể lợp thêm mái...

GULAND
NG TIN THẬT - GIÁ TRỊ THẬT
Quy hoạch Check giá Danh mục
Xã Tân Hội, Thành phố Hội An, Quảng Nam
BC khảo sát
Thích


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

1. Thửa đất:
a) Thửa đất số: 3 , tờ bản đồ số: 6
b) Địa chỉ: Ấp Khu Tượng, xã Cửa Dương, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang
c) Diện tích: 2000 m² (bằng chữ: Hai ngàn mét vuông)
d) Hình thức sử dụng: riêng 2000 m², chung Không
đ) Mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm (CLN)
e) Thời hạn sử dụng: Tháng 10/2043
g) Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất

2. Nhà ở: Chưa chứng nhận quyền sở hữu.
Công trình xây dựng khác: Chưa chứng nhận quyền sở hữu.
4. Rừng sản xuất là rừng trồng: Chưa chứng nhận quyền sở hữu.
5. Cây lâu năm: Chưa chứng nhận quyền sở hữu.
6. Ghi chú:
Thửa đất được trích đo từ bản đồ địa chính./.

Phú Quốc, ngày 05 tháng 6 năm 2014
TM. ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN PHÚ QUỐC
CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

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

Liên hệ
So sánh giá Quy hoạch Chỉ đường

Bán đất thương mại dịch vụ 2000m² , giá 6 tỷtại đường ấp khu tượng, Xã Cửa Dương, Thành phố Phú Quốc, Kiên Giang

6 tỷ · 2000m² · **3 triệu /m²** · **437.96 tr /mn**

đường ấp khu tượng, Xã Cửa Dương, Thành phố Phú Quốc, Kiên Giang

Mã tin: **29640** · Cập nhật 10 tháng trước

Thông tin BĐS

Loại BĐS:	Đất TMDV, sản xuất	Chiều ngang:	13.7m
Chiều dài:	149.89m	Vị trí:	Trong hẻm
Hướng cửa chính:	Đông Bắc	Đường/hẻm vào rộng:	3m
Loại đường:	Đường đất	Pháp lý:	Có sổ hồng

còn thương lượng

Mọi thông tin, nội dung liên quan tới tin rao này là do người đăng tin đăng tải và chịu trách nhiệm. Guland.vn luôn cố gắng để các thông tin được hữu ích nhất cho quý vị tuy nhiên Guland.vn không đảm bảo và không chịu trách nhiệm về bất kỳ thông tin, nội dung nào liên quan tới tin rao này. Trường hợp phát hiện nội dung tin đăng không chính xác, Quý vị hãy thông báo và cung cấp thông tin cho Ban quản trị Guland.vn theo Hotline Chăm sóc khách hàng để được hỗ trợ nhanh và kịp thời nhất.

Mua bán Đất thương mại dịch vụ **Thành phố Rạch Giá**
Mua bán Đất thương mại dịch vụ **Thị xã Hà Tiên**
Mua bán Đất thương mại dịch vụ **Huyện Kiên Lương**
Mua bán Đất thương mại dịch vụ **Huyện Hòn Đất**
Mua bán Đất thương mại dịch vụ **Huyện Tân Hiệp**
Mua bán Đất thương mại dịch vụ **Huyện Châu Thành**
Mua bán Đất thương mại dịch vụ **Huyện Giồng Riềng**
Mua bán Đất thương mại dịch vụ **Huyện An Biên**

Quay lại Nhắn tin Liên hệ Copy link Chia sẻ

Mua bán Đất thương mại dịch vụ **Huyện An Minh** | Mua bán Đất thương mại dịch vụ **Huyện Vĩnh Thuận** | Mua bán Đất thương mại dịch vụ **Thành phố Phú Quốc**

Mua bán Đất thương mại dịch vụ **Huyện Kiên Hải** | Mua bán Đất thương mại dịch vụ **Huyện U Minh Thượng** | Mua bán Đất thương mại dịch vụ **Huyện Giang Thành**

Thảo Vi
Xem 336 tin mua bán khác
Chính chủ

Gọi điện | Chat Zalo

Yêu cầu tư vấn

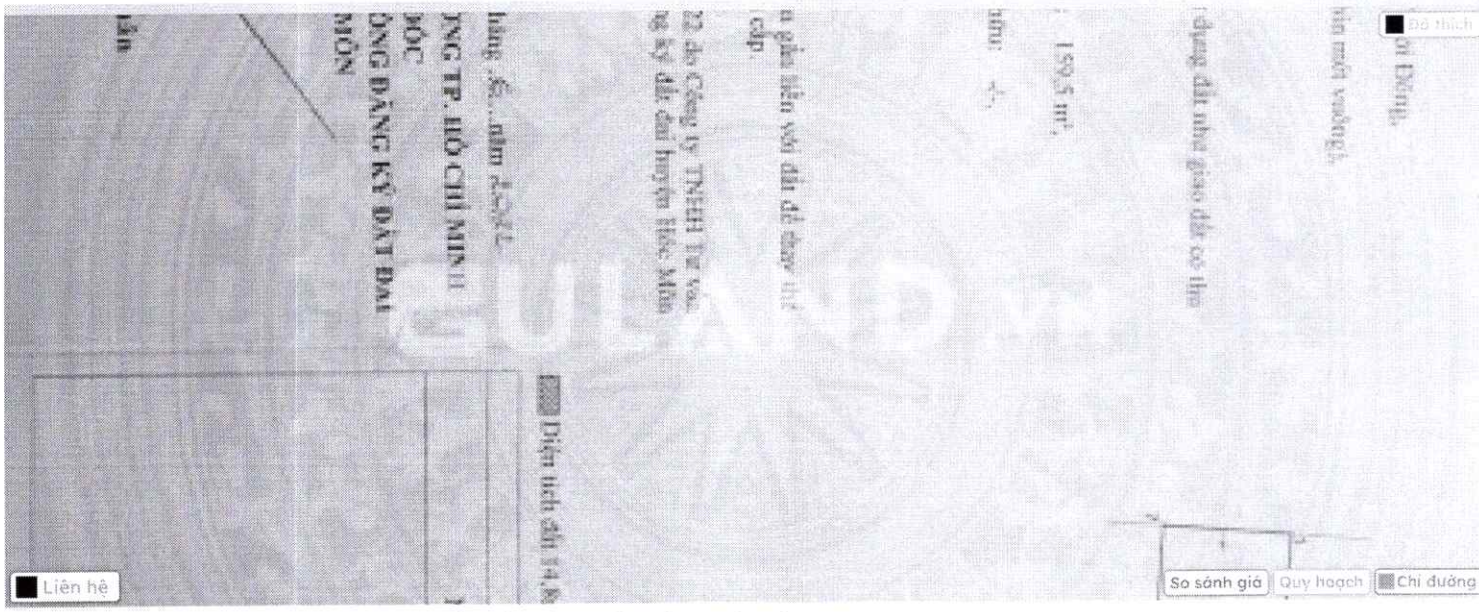
Báo tin không hợp lệ

Đăng nhanh bán gọn

Bản đồ quy hoạch Thành phố Phú Quốc, Kiên Giang đến 2030

Bản đồ giá nhà đất Thành phố Phú Quốc, Kiên Giang. Bảng giá nhà đất thị trường.

Tin đã thích



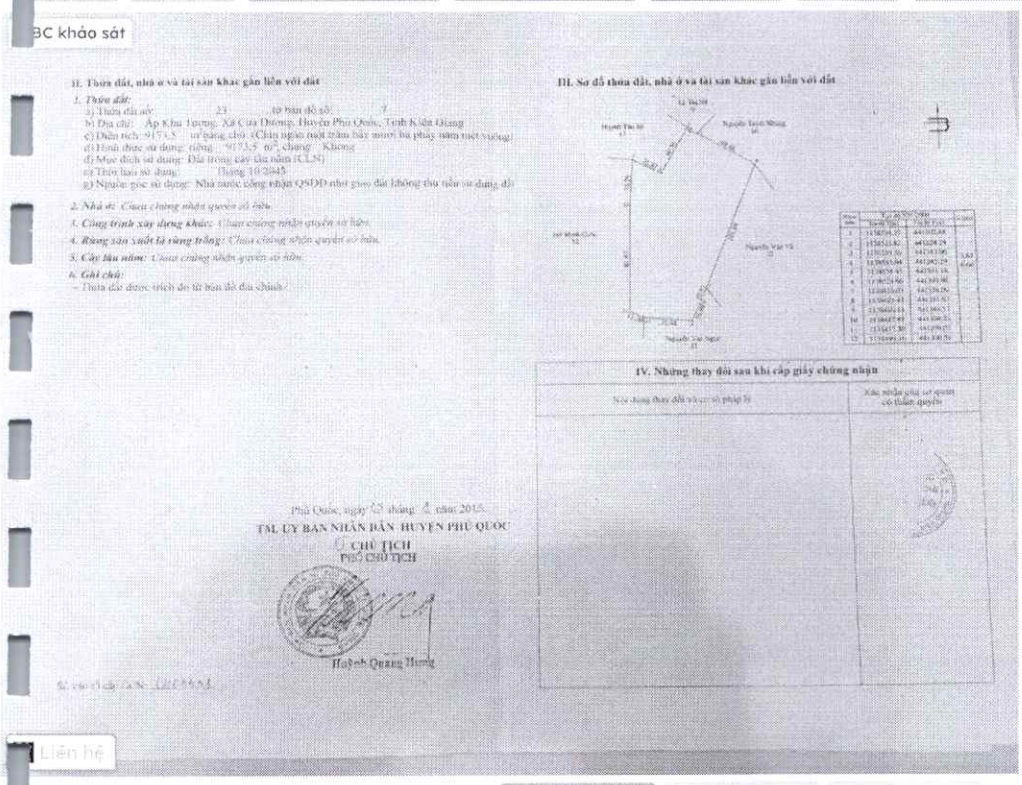
VIP **BÁN XƯỞNG 10X36 ĐƯỜNG VÕ THỊ HỒI XÃ XUÂN THỚI ĐÔNG HÓC MÔN**

9.5 tỷ · 360m² · 26.39 tr /m2 · 950 tr/mn

Mã tin: **627047** · 3 tuần trước · Huyện Hóc Môn, TP. Hồ Chí Minh

bán nhà xưởng 360m2 tại võ thị hồi xã xuân thới đông hóc môn
Kích thước 10x36, 360m2 diện tích thổ cư 246m2
Nhà xưởng xây 150m2 hoàn công đầy đủ, có thể lợp thêm mái...

GULAND
NG TIN THẬT - GIÁ TRỊ THẬT
Quy hoạch Check giá Danh mục
Xã Tân Hội, Thành phố Hội An, Quảng Nam
BC khảo sát
Thích
Liên hệ
Toạ độ Góc ra
5 nhà
So sánh giá Quy hoạch Chỉ đường



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

1. Thửa đất:
a) Thửa đất số: 23 tờ bản đồ số: 7
b) Địa chỉ: Ấp Khu Tượng, Xã Cửa Dương, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang
c) Diện tích: 9173,5 m² (bằng chữ: Chín ngàn một trăm bảy mươi ba phẩy năm mét vuông)
d) Hình thức sử dụng: riêng: 9173,5 m²; chung: Không
đ) Mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm (CLN)
e) Thời hạn sử dụng: Tháng 10/2045
g) Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất

2. Nhà ở: Chưa chứng nhận quyền sở hữu.
3. Công trình xây dựng khác: Chưa chứng nhận quyền sở hữu.
4. Rừng sản xuất là rừng trồng: Chưa chứng nhận quyền sở hữu.
5. Cây lâu năm: Chưa chứng nhận quyền sở hữu.
6. Ghi chú:
- Thửa đất được trích đo từ bản đồ địa chính.

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

Phú Quốc, ngày 25 tháng 4 năm 2015
TM. ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN PHÚ QUỐC
CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH
Huỳnh Quang Hưng

Bán đất thương mại dịch vụ 9173m² , giá 27.5 tỷ tại đường Ba Trại, Xã Cửa Dương, Thành phố Phú Quốc, Kiên Giang

27.5 tỷ · 9173m² · 3 triệu /m² · 550 tr /mn

đường Ba Trại, Xã Cửa Dương, Thành phố Phú Quốc, Kiên Giang

Mã tin: **36011** · Cập nhật 10 tháng trước

Thông tin BĐS

Loại BĐS:	Đất TMDV, sản xuất	Chiều ngang:	50m
Chiều dài:	120m	Vị trí:	Trong hẻm
Hướng cửa chính:	Bắc	Đường/hẻm vào rộng:	6m
Loại đường:	Đường đá	Pháp lý:	Có sổ hồng

Mọi thông tin, nội dung liên quan tới tin rao này là do người đăng tin đăng tải và chịu trách nhiệm. Guland.vn luôn cố gắng để các thông tin được hữu ích nhất cho quý vị tuy nhiên Guland.vn không đảm bảo và không chịu trách nhiệm về bất kỳ thông tin, nội dung nào liên quan tới tin rao này. Trường hợp phát hiện nội dung tin đăng không chính xác, Quý vị hãy thông báo và cung cấp thông tin cho Ban quản trị Guland.vn theo Hotline Chăm sóc khách hàng để được hỗ trợ nhanh và kịp thời nhất.

Mua bán Đất thương mại dịch vụ **Thành phố Rạch Giá**
Mua bán Đất thương mại dịch vụ **Thị xã Hà Tiên**
Mua bán Đất thương mại dịch vụ **Huyện Kiên Lương**
Mua bán Đất thương mại dịch vụ **Huyện Hòn Đất**
Mua bán Đất thương mại dịch vụ **Huyện Tân Hiệp**
Mua bán Đất thương mại dịch vụ **Huyện Châu Thành**
Mua bán Đất thương mại dịch vụ **Huyện Giồng Riềng**
Mua bán Đất thương mại dịch vụ **Huyện Gò**
Mua bán Đất thương mại dịch vụ **Huyện An Biên**

Quay lại Nhắn tin Liên hệ Copy link Chia sẻ

Mua bán Đất thương mại dịch vụ **Huyện An Minh**
Mua bán Đất thương mại dịch vụ **Huyện Vĩnh Thuận**
Mua bán Đất thương mại dịch vụ **Thành phố Phú Quốc**
Mua bán Đất thương mại dịch vụ **Huyện Kiên Hải**
Mua bán Đất thương mại dịch vụ **Huyện U Minh Thượng**
Mua bán Đất thương mại dịch vụ **Huyện Giang Thành**

Hoài Ân Guland
Xem 520 tin mua bán khác
Chính chủ

Gọi điện | Chat Zalo

Yêu cầu tư vấn

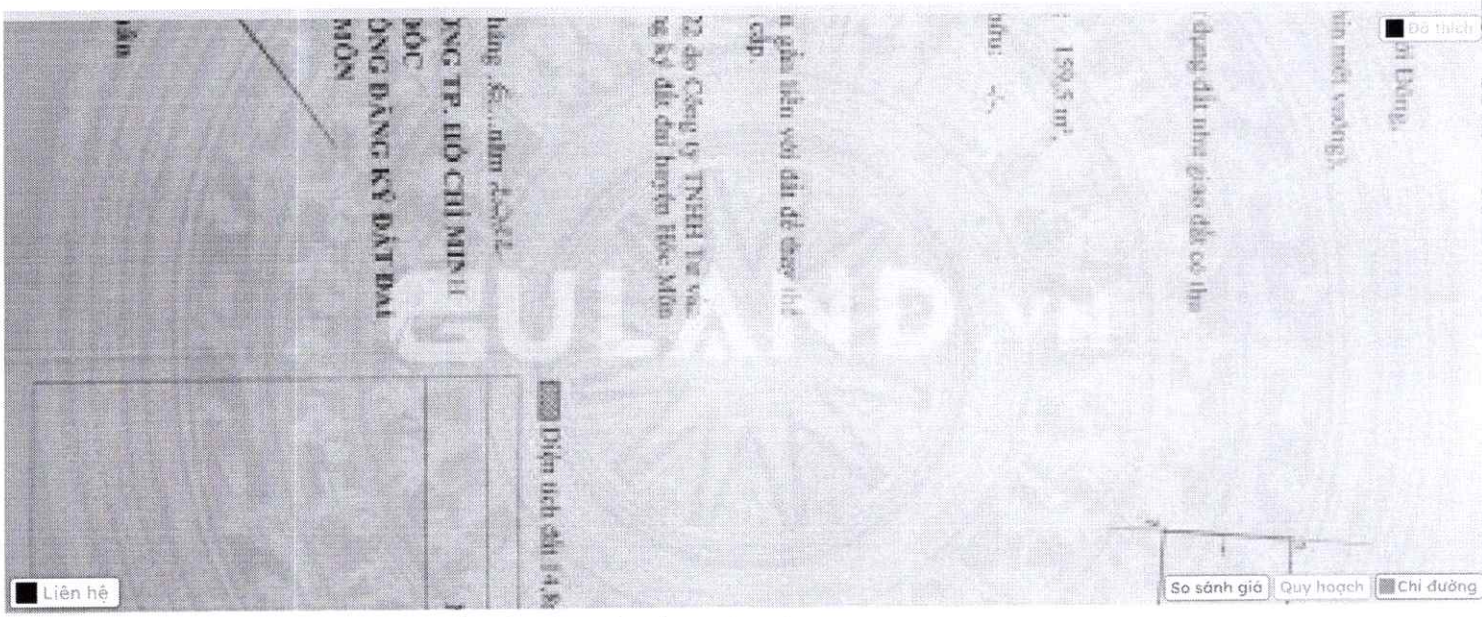
Báo tin không hợp lệ

Đăng nhanh bán gọn

Bản đồ quy hoạch Thành phố Phú Quốc, Kiên Giang đến 2030

Bản đồ giá nhà đất Thành phố Phú Quốc, Kiên Giang. Bảng giá nhà đất thị trường.

Tin đã thích



VIP **BÁN XƯỞNG 10X36 ĐƯỜNG VÕ THỊ HỒI XÃ XUÂN THỚI ĐÔNG HÓC MÔN**

9.5 tỷ · 360m² · 26.39 tr /m2 · 950 tr/mn

Mã tin: **627047** · 3 tuần trước · Huyện Hóc Môn, TP. Hồ Chí Minh

bán nhà xưởng 360m2 tại võ thị hồi xã xuân thới đông hóc môn
Kích thước 10x36, 360m2 diện tích thổ cư 246m2
Nhà xưởng xây 150m2 hoàn công đầy đủ, có thể lợp thêm mái...

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

1. Thửa đất:

a) Thửa đất số: 421 , tờ bản đồ số: 51

b) Địa chỉ: Ấp Ông Lang, xã Cửa Dương, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang

c) Diện tích: 1074,7m², (bằng chữ: Một nghìn không trăm bảy mươi bốn phẩy bảy mét vuông)

d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng

đ) Mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm

e) Thời hạn sử dụng: Tháng 10/2043

g) Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất

2. Nhà ở: -/-

3. Công trình xây dựng khác: -/-

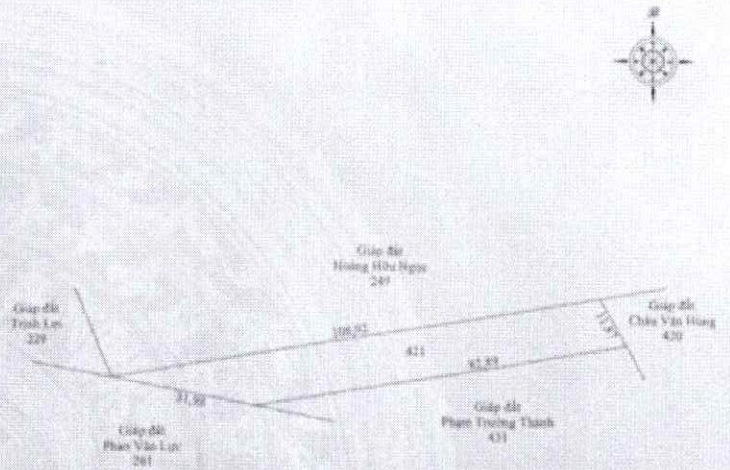
4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

5. Cây lâu năm: -/-

6. Ghi chú:

- Cấp đổi do nhận chuyển nhượng.

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



Kiên Giang, ngày 13 tháng 7 năm 2018

SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH KIÊN GIANG

TUQ. GIÁM ĐỐC

GIÁM ĐỐC VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI

Trần Thị Thùy Trang

Số vào sổ cấp GCN: CS 94508

IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận

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

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

1. Thửa đất:

a) Thửa đất số: 3 , tờ bản đồ số: 6

b) Địa chỉ: Ấp Khu Tượng, xã Cửa Dương, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang

c) Diện tích: 2000 m^2 bằng chữ: (Hai ngàn mét vuông)

d) Hình thức sử dụng: riêng 2000 m^2, chung Không

đ) Mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm (CLN)

e) Thời hạn sử dụng: Tháng 10/2043

g) Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất

2. Nhà ở: Chưa chứng nhận quyền sở hữu.

3. Công trình xây dựng khác: Chưa chứng nhận quyền sở hữu.

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: Chưa chứng nhận quyền sở hữu.

5. Cây lâu năm: Chưa chứng nhận quyền sở hữu.

6. Ghi chú:

- Thửa đất được trích đo từ bản đồ địa chính./.

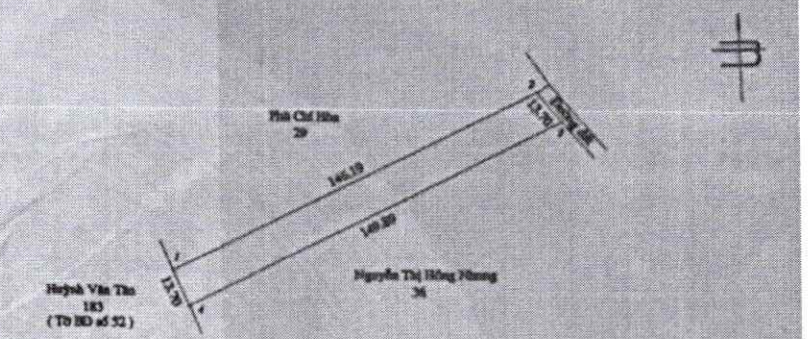
Phú Quốc, ngày 05 tháng 6 năm 2014

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN PHÚ QUỐC

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH

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



Số hiệu điểm góc	Tọa độ VN-2000	
	Tọa độ X(m)	Tọa độ Y(m)
1	1138610.34	440681.20
2	1138674.91	440812.44
3	1138664.35	440821.17
4	1138597.81	440686.85

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
Phú Quốc Nguyễn nhượng QSDĐ cho Ông: Nguyễn Hữu Thế Địa chỉ: Dương ...	11/06/2015 PHÓ GIÁM ĐỐC Trần Đăng Kiên 02/9/2017 GIÁM ĐỐC

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

1. Thửa đất:

a) Thửa đất số: 23 , tờ bản đồ số: 7

b) Địa chỉ: Ấp Khu Tượng, Xã Cửa Dương, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang

c) Diện tích: 9173,5 m^2 bằng chữ: (Chín ngàn một trăm bảy mươi ba phẩy năm mét vuông)

d) Hình thức sử dụng: riêng 9173,5 m^2, chung Không

đ) Mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm (CLN)

e) Thời hạn sử dụng: Tháng 10/2043

g) Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất

2. Nhà ở: Chưa chứng nhận quyền sở hữu

3. Công trình xây dựng khác: Chưa chứng nhận quyền sở hữu

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: Chưa chứng nhận quyền sở hữu

5. Cây lâu năm: Chưa chứng nhận quyền sở hữu

6. Ghi chú:

- Thửa đất được trích đo từ bản đồ địa chính./.

Phú Quốc, ngày 05 tháng 4 năm 2015

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN PHÚ QUỐC

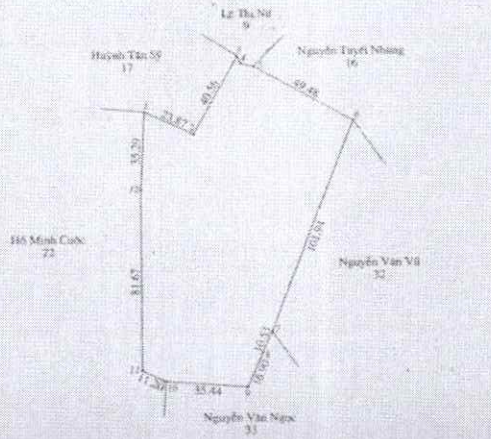
KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH

Huỳnh Quang Hưng

Số vào sổ cấp GCN: CH03551

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



Số hiệu điểm góc	Tọa độ VN-2000		Diện tích (m²)
	Tọa độ X(m)	Tọa độ Y(m)	
1	1138534.37	441302.88	
2	1138523.83	441324.29	
3	1138559.30	441343.96	3,61
4	1138555.04	441345.29	6,106
5	1138554.45	441351.16	
6	1138529.66	441393.98	
7	1138455.03	441356.09	
8	1138475.47	441351.67	
9	1138410.14	441344.57	
10	1138412.82	441309.23	
11	1138417.90	441299.05	
12	1138499.16	441300.51	

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

CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
Số: A.009/25/SaigonPA/HĐ	**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

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 06 tháng 01 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*):

Ông **PHÙNG XUÂN THẢO UYÊN**

Địa chỉ : Khu phố 8, Phường Dương Đông, Thành phố Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang

CCCD số : 056072004854

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 thoả 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 199, 200; tờ bản đồ số 7; địa chỉ ấp Khu Tượng, xã Cửa Dương, Tp. Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

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 có số vào sổ cấp GCN: CH09740 do Uỷ ban nhân dân TP Phú Quốc cấp ngày 07/11/2024.
   - 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 GCN: CH09739 do Uỷ ban nhân dân TP Phú Quốc cấp ngày 07/11/2024.

3. Nội dung công việc bao gồm: Thẩm định giá trị tài sản theo giá trị thị trường tại thời điểm thẩm định.

ĐIỀU 2: MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ

Phục vụ 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 10 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: **19.500.000 VNĐ**

(Bằng chữ: Mười chín triệu năm trăm nghìn đồng)

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

2. Tiến độ thanh toán:

– Thanh toán 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	ĐẠI DIỆN BÊN B GIÁM ĐỐC
Thùng Xuân Thảo Uyên	CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN NGUYỄN THỊ DIỆU VI