CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH PHƯƠNG NAM	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
Số: 67/TB-ĐGPN	*Hậu Giang, ngày 11 tháng 3 năm 2021*

THÔNG BÁO

Về việc đấu giá tài sản thi hành án

Công ty đấu giá hợp danh Phương Nam (gọi tắt là Công ty) thông báo đấu giá tài sản do Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Phụng Hiệp *(Địa chỉ: Ấp Mỹ Lợi, thị trấn Cây Dương, huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang)* chuyển giao như sau:

1. Tài sản đấu giá: Quyền sử dụng đất và cây trồng trên đất có tổng diện tích là 12.340,3 m^2 (Trong đó Tài sản 1 có diện tích: 3.974m^2, Tài sản 2 có diện tích: 8.366,3m^2). Tọa lạc tại ấp 3, xã Thạnh Hòa, huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang (Hồ sơ ông Nguyễn Ngọc Trung và bà Võ Thị Mỹ Ngọc). **Bán riêng lẻ từng tài sản**, cụ thể như sau:

Tài sản 1: Quyền sử dụng đất diện tích 3.974m^2 (Trong đó có 228,4m^2 đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn Kênh Thủy Lợi), loại đất LUC, thửa đất số 610 thuộc tờ bản đồ số 05.

Tài sản 2: Quyền sử dụng đất diện tích 8.366,3m^2, loại đất ONT, CLN, LUC, tờ bản đồ số 05 thuộc thửa đất số 460, 467, 569 và cây trồng trên đất.

Stt	Số thửa	Loại đất	Diện tích (m^2)	Ghi chú
01	460	ONT	23,7	Có 1,8m^2 đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn Lộ Nông Thôn.
02	467	CLN	3941,6	Có 43,6m^2 đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn Lộ Nông Thôn.
03	569	LUC	4401	Có 75,6m^2 đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn Kênh Thủy Lợi.
Tổng cộng			**8.366,3**	

2. Thời gian, địa điểm xem tài sản: 02 ngày, trong giờ hành chính (Từ ngày 31/3/2021 đến ngày 01/4/2021) Tại nơi tài sản tọa lạc.

3. Thời gian, địa điểm bán hồ sơ tham gia đấu giá: Từ ngày 12/3/2021 đến 17h00 ngày 02/4/2021 tại Văn phòng Công ty (Trong giờ hành chính).

4. Giá khởi điểm, tiền đặt trước, tiền hồ sơ:

Đvt: Đồng

Stt	Tên Tài sản	Giá khởi điểm	Đặt trước	Tiền hồ sơ
01	Tài sản 1: Quyền sử dụng đất	457.010.000	68.000.000	200.000
02	Tài sản 2: Quyền sử dụng đất và cây trồng	1.085.454.000	162.000.000	500.000
Tổng cộng		**1.542.464.000**	**230.000.000**	**700.000**

5. Thời gian, địa điểm, điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá:

- Thời gian, địa điểm đăng ký: Đến hết 17h00 ngày 02/4/2021 tại Văn phòng Công ty.

Scanned with CamScanner

- Điều kiện đăng ký: Tất cả các tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân có đủ năng lực về tài chính, không vi phạm pháp luật về đất đai và pháp luật về kinh tế, có đủ năng lực hành vi dân sự.

** Lưu ý: Hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trồng lúa.*

- Cách thức đăng ký:

+ Tổ chức, cá nhân đăng ký tham gia đấu giá nộp hồ sơ trực tiếp tại Văn phòng Công ty

+ Tiền đặt trước nộp theo hình thức trực tiếp tại công ty hoặc chuyển khoản trước thời điểm hết hạn nhận hồ sơ.

- Tài khoản giao dịch: Công ty đấu giá hợp danh Phương Nam.

- Số tài khoản: 73710000280246 Mở tại: Ngân hàng BIDV – Chi nhánh Hậu Giang.

6. Thời gian, địa điểm tổ chức cuộc đấu giá: Dự kiến tổ chức vào lúc 14h00 ngày 05/4/2021 tại Hội trường Công ty.

7. Hình thức, phương thức đấu giá: Đấu giá trực tiếp bằng phiếu kín nhiều vòng, liên tục theo phương thức trả giá lên, bước giá tối thiểu do Đấu giá viên công bố, không quy định mức tối đa. Bước giá được công bố ngay khi bắt đầu cuộc đấu giá tài sản và có thể điều chỉnh bước giá cho phù hợp với từng vòng đấu giá trong khi điều hành cuộc đấu giá.

8. Mọi chi tiết xin liên hệ:

CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH PHƯƠNG NAM

Số 37, đường Trần Thủ Độ, phường 5, thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang.

Điện thoại: (0293) 3. 58.39.39 – 0907 030 333

Website: www.daugiaphuongnam.com

Nơi nhận:
- Chủ tài sản;
- Khách hàng tham gia đấu giá.
- Niêm yết tại:
  + Công ty
  + Chủ tài sản;
  + UBND cấp xã nơi có tài sản tọa lạc
  + Website: Cục THADS HG
  + Website: www.daugiaphuongnam.com
  + Website: dgts.moj.gov.vn.

TỔNG GIÁM ĐỐC

S.Đ.K.H.Đ: 01 - C.T.H.D
CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH PHƯƠNG NAM
T.P VỊ THANH - T. HẬU GIANG

Võ Văn Leo

Scanned with CamScanner

CÔNG TY CỔ PHẦN THẨM ĐỊNH GIÁ THỐNG NHẤT

Số: 223/BĐS

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

Hậu Giang, ngày 29 tháng 12 năm 2020

CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Phụng Hiệp.

- Căn cứ Luật giá số 11/2012/QH13 ngày 20/6/2012; Nghị định số 89/2013/NĐ-CP ngày 06/8/2013 và các văn bản quy phạm pháp luật liên quan đến thẩm định giá;
- Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 6300283769 do Phòng đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và đầu tư Hậu Giang cấp ngày 25/01/2017;
- Căn cứ Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá số 235/TĐG do Bộ Tài chính cấp ngày 17/02/2017;

Công ty cung cấp Chứng thư thẩm định giá như sau:

1. Khách hàng thẩm định giá:
Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Phụng Hiệp.
Địa chỉ: Ấp Mỹ Quới, thị trấn Cây Dương, huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang.
Điện thoại: (0293) 3.961.207.

2. Tài sản thẩm định giá: Quyền sử dụng đất và cây trồng (Hồ sơ: Nguyễn Ngọc Trung và Võ Thị Mỹ Ngọc).

3. Căn cứ pháp lý *(Xem mục 1 phụ lục chứng thư kèm theo)*

4. Đặc điểm tài sản thẩm định giá *(Xem mục 2 phụ lục chứng thư kèm theo)*

5. Thời điểm thẩm định giá: Tháng 12/2020

6. Mục đích thẩm định giá: Làm cơ sở bán đấu giá tài sản.

7. Cơ sở giá trị của tài sản thẩm định giá:
+ Tiêu chuẩn TĐGVN 02 - Giá trị thị trường: Áp dụng đối với quyền sử dụng đất.
+ Tiêu chuẩn TĐGVN 03 - Giá trị phi thị trường: Áp dụng đối với cây trồng.

8. Phương pháp thẩm định giá:
+ Phương pháp so sánh: Để xác định giá trị quyền sử dụng đất.
+ Phương pháp chi phí: Để xác định giá trị cây trồng.

9. Những điều kiện, hạn chế, loại trừ *(Xem mục 4 phụ lục chứng thư kèm theo)*

10. Kết quả thẩm định giá:

Đvt: Đồng

Stt	Tên tài sản	Thành tiền
01	Quyền sử dụng đất	1.506.261.500
02	Cây trồng	36.202.500
Tổng cộng		***1.542.464.000***
Làm tròn		**1.542.464.000**
- Tổng giá trị tài sản thẩm định giá tại thời điểm tháng 12/2020 là: **1.542.464.000 đ** *(Một tỷ năm trăm bốn mươi hai triệu bốn trăm sáu mươi bốn ngàn đồng).*		

Chứng thư được phát hành 03 bản chính: Cấp cho khách hàng 02 bản và lưu tại TNVC 01 bản - có giá trị như nhau.

THẨM ĐỊNH VIÊN VỀ GIÁ

Lâm Sâm Hiếu
Thẻ TĐV số: VIII 13.794

GIÁM ĐỐC

M.S.D.N: 6300283769 CÔNG TY CỔ PHẦN THẨM ĐỊNH GIÁ THỐNG NHẤT

Trần Thị Diễm Thi
Thẻ TĐV Số: X15.1410

PHỤ LỤC

(Kèm theo Chứng thư TĐG số 223/BĐS ngày 29/12/2020 của TNVC)

1. Căn cứ pháp lý để thẩm định giá:

a. Văn bản pháp lý Trung ương:

- Luật Giá số 11/2012/QH13 ngày 20/06/2012;
- Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29 tháng 11 năm 2013;
- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;
- Nghị định số 89/2013/NĐ-CP ngày 06/8/2013 và Nghị định số 177/2013/NĐ-CP ngày 14/11/2013 của Chính phủ;
- Thông tư số 38/2014/TT-BTC ngày 28/3/2014 của Bộ Tài chính;
- Thông tư số 158/2014/TT-BTC ngày 27/10/2014; Thông tư số 28/2015/TT-BTC ngày 06/3/2015; Thông tư số 126/2015/TT-BTC ngày 20/8/2015; Thông tư số 145/2016/TT-BTC ngày 06/10/2016 của Bộ Tài chính ban hành tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10 và 11;
- Các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan;

b. Văn bản pháp lý của địa phương:

- Quyết định số 14/2019/QĐ-UBND ngày 19/9/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hậu Giang Về việc quy định đơn giá cây trồng, vật nuôi là thủy sản để thẩm định giá trị bồi thường, hỗ trợ thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Hậu Giang;
- Quyết định số 27/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hậu Giang về việc Ban hành Quy định về Bảng giá đất định kỳ 05 năm (2020 – 2024) trên địa bàn tỉnh Hậu Giang;

c. Văn bản pháp lý của công ty:

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 6300283769 do phòng Đăng ký Kinh doanh - Sở Kế hoạch và đầu tư Hậu Giang cấp ngày 25/01/2017;
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá số 235/TĐG do Bộ Tài chính cấp ngày 17/02/2017;

d. Văn bản pháp lý tài sản thẩm định giá:

Stt	Tên văn bản	Số, ngày, cấp xác nhận	Nội dung
01	Biên bản	Ngày 15/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phụng Hiệp.	Về việc kê biên, xử lý tài sản là quyền sử dụng đất và cây trồng (Hồ sơ: Nguyễn Ngọc Trung và Võ Thị Mỹ Ngọc). Tài sản tọa lạc tại ấp 3, xã Thạnh Hòa, huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang.
02	Lược đồ giải thửa	Số 4983/CNVPĐKĐĐ, ngày 19/10/2020 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Phụng Hiệp.	- Thể hiện vị trí, hình dạng, diện tích của khu đất có tổng diện tích: 3.965,3m^2; Thuộc tờ bản đồ số: 5. Trong đó: + Thửa đất số 460 có diện tích 23,7m^2; Loại đất: Đất ở tại nông thôn (ONT). + Thửa đất số 467 có diện tích 3.941,6m^2; Loại đất: Trồng cây lâu năm (CLN). *Ghi chú:* Thửa đất số 467 có diện tích 3.941,6m^2, trong đó có 43,6m^2 đất thuộc hành

Stt	Tên văn bản	Số, ngày, cấp xác nhận	Nội dung
			lang bảo vệ an toàn Lộ Nông Thôn Thửa đất số 460 có diện tích 23,7m^2, trong đó có 1,8m^2 đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn Lộ Nông Thôn - Tài sản tọa lạc tại ấp 3, xã Thạnh Hòa, huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang.
03	Lược đồ giải thửa	Số 4984/CNVPĐKĐĐ, ngày 19/10/2020 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Phụng Hiệp.	- Thể hiện vị trí, hình dạng, diện tích của khu đất có tổng diện tích 4.401,0m^2; Thuộc tờ bản đồ số 5; Thuộc thửa đất số 569; Loại đất: Đất trồng lúa (LUC). - Tài sản tọa lạc tại ấp 3, xã Thạnh Hòa, huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang.
04	Lược đồ giải thửa	Số 4985/CNVPĐKĐĐ, ngày 19/10/2020 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Phụng Hiệp.	- Thể hiện vị trí, hình dạng, diện tích của khu đất có tổng diện tích 3.974,0m^2; Thuộc tờ bản đồ số 5; Thuộc thửa đất số 610; Loại đất: Đất trồng lúa (LUC). - Tài sản tọa lạc tại ấp 3, xã Thạnh Hòa, huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang.
05	Công văn đề nghị yêu cầu thẩm định giá	Ngày 27/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phụng Hiệp.	Về việc yêu cầu thẩm định giá tài sản đã kê biên để thi hành án là quyền sử dụng đất và cây trồng (Hồ sơ: Nguyễn Ngọc Trung và Võ Thị Mỹ Ngọc). Mục đích thẩm định giá: Làm cơ sở bán đấu giá tài sản.
06	Hợp đồng thẩm định giá	Số 223/HĐ-TNVC.BĐS ngày 28/12/2020 giữa Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phụng Hiệp và Công ty cổ phần Thẩm định giá Thống Nhất.	Về việc thẩm định giá tài sản là quyền sử dụng đất và cây trồng (Hồ sơ: Nguyễn Ngọc Trung và Võ Thị Mỹ Ngọc). Mục đích thẩm định giá: Làm cơ sở bán đấu giá tài sản.
07	Quyết định	Số 223/QĐ-TNVC.BĐS ngày 28/12/2019 của Giám đốc Công ty cổ phần Thẩm định giá Thống Nhất.	Về việc thành lập tổ Thẩm định giá.

2. Đặc điểm tài sản thẩm định giá:

a. Đối với quyền sử dụng đất:

- Vị trí: Tài sản thẩm định giá nằm mặt tiền Lộ nông thôn 2,5m, cách UBND xã Thạnh Hòa khoảng 4,5km, giao thông thuận lợi, khu vực trật tự - an ninh xã hội, cảnh quan thông thoáng, sạch sẽ, dân cư tập trung tương đối đông đúc, hệ thống thông tin liên lạc đầy đủ, tọa lạc tại ấp 3, xã Thạnh Hòa, huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang.

- Thuộc tờ bản đồ số: 5

- Tổng diện tích yêu cầu thẩm định giá: 12.340,3m^2. Trong đó:

+ Thửa đất số 460 có diện tích 23,7m^2, loại đất: Đất ở tại nông thôn (ONT).

+ Thửa đất số 467 có diện tích 3.941,6m^2, loại đất: Đất trồng cây lâu năm (CLN).
+ Thửa đất số 569 có diện tích 4.401,0m^2, loại đất: Đất trồng lúa (LUC).
+ Thửa đất số 610 có diện tích 3.974,0m^2, loại đất: Đất trồng lúa (LUC).

- Tứ cận: Mặt tiền lộ nông thôn 2,5m, các cạnh còn lại giáp đất dân.
- Hình dáng: Dạng hình bình hành.
- Cảnh quan: Khu vực ở tại nông thôn.
- Địa thế: Bằng phẳng.

Hiện trạng: Tại thời điểm và địa điểm thẩm định giá trên đất có cây trồng tùy từng vị trí cụ thể.

b. Đối với cây trồng:

Stt	Tên tài sản	Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật	Số lượng
01	Chuối loại A	Những cây trồng đang trong thời kỳ trưởng thành, đang trong thời kỳ cho năng suất cao và ổn định	18 cây
02	Chuối loại B	Cây trồng sắp cho trái hoặc đã thu hoạch nhưng chưa cho năng suất ổn định; cây trong thời kỳ già cỗi, năng suất giảm	60 cây
03	Chuối loại C	Cây trồng đang trong thời kỳ phát triển tốt theo đúng thời kỳ sinh trưởng của cây.	62 cây
04	Cam loại A	Những cây trồng đang trong thời kỳ trưởng thành, đang trong thời kỳ cho năng suất cao và ổn định	02 cây
05	Cam loại B	Cây trồng sắp cho trái hoặc đã thu hoạch nhưng chưa cho năng suất ổn định; cây trong thời kỳ già cỗi, năng suất giảm	35 cây
06	Cam loại C	Cây trồng đang trong thời kỳ phát triển tốt theo đúng thời kỳ sinh trưởng của cây.	09 cây
07	Mù U loại C	Cây có đường kính $D_{1,3m}$ từ 20 - < 30 cm	01 cây
08	Gòn loại E	Cây có đường kính $D_{1,3m}$ < 10 cm	01 cây
09	Hạnh loại B	Cây trồng sắp cho trái hoặc đã thu hoạch nhưng chưa cho năng suất ổn định; cây trong thời kỳ già cỗi, năng suất giảm	22 cây
10	Cóc loại B	Cây trồng sắp cho trái hoặc đã thu hoạch nhưng chưa cho năng suất ổn định; cây trong thời kỳ già cỗi, năng suất giảm	01 cây
11	Bưởi loại B	Cây trồng sắp cho trái hoặc đã thu hoạch nhưng chưa cho năng suất ổn định; cây trong thời kỳ già cỗi, năng suất giảm	05 cây
12	Dừa loại A	Những cây trồng đang trong thời kỳ trưởng thành, đang trong thời kỳ cho năng suất cao và ổn định	02 cây
13	Dừa loại B	Cây trồng sắp cho trái hoặc đã thu hoạch nhưng chưa cho năng suất ổn định; cây trong thời kỳ già cỗi, năng suất giảm	06 cây
14	Dừa loại C	Cây trồng đang trong thời kỳ phát triển tốt theo đúng thời kỳ sinh trưởng của cây.	03 cây
15	Cau ăn trái loại A	Những cây trồng đang trong thời kỳ trưởng thành, đang trong thời kỳ cho năng suất cao và ổn định	02 cây
16	Xoài loại C	Cây trồng đang trong thời kỳ phát triển tốt theo đúng thời kỳ sinh trưởng của cây.	03 cây
17	Ổi loại A	Những cây trồng đang trong thời kỳ trưởng thành, đang trong thời kỳ cho năng suất cao và ổn định	04 cây
18	Ổi loại B	Cây trồng sắp cho trái hoặc đã thu hoạch nhưng chưa cho năng suất ổn định; cây trong thời kỳ già cỗi, năng suất giảm	04 cây
19	Mãng cầu loại A	Những cây trồng đang trong thời kỳ trưởng thành, đang trong thời kỳ cho năng suất cao và ổn định	01 cây

3. Xác định giá trị tài sản thẩm định giá:

a. Đối với quyền sử dụng đất:

Đvt: Đồng

Stt	Tên tài sản	Loại đất	Diện tích (m^2)	Giá trị thị trường	
				Đơn giá	Thành tiền
01	Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 460	ONT	23,7	465.000	11.020.500
02	Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 467	CLN	3.941,6	135.000	532.116.000
03	Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 569	LUC	4.401,0	115.000	506.115.000
04	Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 610	LUC	3.974,0	115.000	457.010.000
Tổng cộng			**12.340,3**		**1.506.261.500**

(Chi tiết xem phụ lục kèm theo)

b. Đối với cây trồng:

Đvt: Đồng

Stt	Tên tài sản	Số lượng	Đơn giá	Thành tiền
01	Chuối loại A	18 cây	50.000	900.000
02	Chuối loại B	60 cây	35.000	2.100.000
03	Chuối loại C	62 cây	10.000	620.000
04	Cam loại A	02 cây	600.000	1.200.000
05	Cam loại B	35 cây	420.000	14.700.000
06	Cam loại C	09 cây	120.000	1.080.000
07	Mù U loại C	01 cây	80.000	80.000
08	Gòn loại E	01 cây	7.500	7.500
09	Hạnh loại B	22 cây	210.000	4.620.000
10	Cóc loại B	01 cây	315.000	315.000
11	Bưởi loại B	05 cây	420.000	2.100.000
12	Dừa loại A	02 cây	800.000	1.600.000
13	Dừa loại B	06 cây	560.000	3.360.000
14	Dừa loại C	03 cây	160.000	480.000
15	Cau ăn trái loại A	02 cây	350.000	700.000
16	Xoài loại C	03 cây	160.000	480.000
17	Ổi loại A	04 cây	200.000	800.000
18	Ổi loại B	04 cây	140.000	560.000
19	Mãng cầu loại A	01 cây	500.000	500.000
Tổng cộng				**36.202.500**

4. Kết quả và những điều kiện, hạn chế, yếu tố loại trừ kèm theo kết quả thẩm định giá:

a. Kết quả thẩm định giá:

Đvt: Đồng

Stt	Tên tài sản	Thành tiền
01	Quyền sử dụng đất	1.506.261.500
02	Cây trồng	36.202.500
Tổng cộng		***1.542.464.000***
Làm tròn		**1.542.464.000**

- Tổng giá trị tài sản thẩm định giá tại thời điểm tháng 12/2020 là: **1.542.464.000 đ** *(Một tỷ năm trăm bốn mươi hai triệu bốn trăm sáu mươi bốn ngàn đồng).*

b. Các điều kiện kèm theo mức giá:

- Các số liệu về đặc điểm kinh tế - kỹ thuật được căn cứ vào hồ sơ pháp lý nêu trên của chi cục thi hành án dân sự huyện Phụng Hiệp và dưới sự hướng dẫn chứng kiến của khách hàng yêu cầu thẩm định giá, các tài liệu do khách hàng cung cấp tại thời điểm thẩm định giá.

- Kết quả thẩm định giá trên chỉ mang ý nghĩa tư vấn và áp dụng cho mục đích duy nhất đã thể hiện trong chứng thư theo yêu cầu của khách hàng, mức giá thực tế phải được cấp có thẩm quyền quyết định. Kết quả này có hiệu lực khi và chỉ khi các bên thực hiện ký kết hợp đồng, nghiệm thu – thanh lý hợp đồng và thanh toán chi phí dịch vụ thẩm định giá. TNVC chỉ có trách nhiệm giải quyết các khiếu nại về kết quả thẩm định giá trong thời hạn chứng thư có hiệu lực.

- Kết quả thẩm định giá này có hiệu lực 06 (sáu) tháng kể từ ngày phát hành chứng thư thẩm định giá. Trường hợp có sự thay đổi nhanh về kinh tế xã hội, thời gian có thể ngắn hơn.

c. Những hạn chế của kết quả thẩm định giá:

- Mức giá giao dịch nêu trên có thể cao hơn hoặc thấp hơn giá thị trường, tùy thuộc vào ý kiến chủ quan của chủ sở hữu tài sản, nhu cầu người mua tiềm năng, điều kiện mua bán và động thái thị trường tại thời điểm diễn ra giao dịch; mà người mua – người bán sẽ có mức giá giao dịch hợp lý.

- Giá cả thị trường luôn biến động nên mức giá trên chỉ xác nhận giá thị trường tại thời điểm thẩm định giá theo chính sách quản lý của Nhà nước hiện hành. Trong trường hợp chính sách có thay đổi có thể làm cho mức giá nêu trên thay đổi.

- Kết quả thẩm định giá chỉ phản ánh giá trị của tài sản tại thời điểm thẩm định giá trong phạm vi đặc điểm, tính chất của tài sản, các điều kiện giải thiết và yêu cầu của khách hàng (nếu có) đã được trình bày trong báo cáo. Khách hàng thẩm định giá hoặc bên thứ 3 sử dụng kết quả thẩm định giá cần lưu ý kỹ về mục đích thẩm định giá đã được đề cập trên.

d. Những yếu tố loại trừ kết quả thẩm định giá:

Những nội dung không thuộc trách nhiệm của công ty, thẩm định viên và tổ thẩm định giá:

+ Thiếu sót, bất hợp lý (nếu có) của những thông tin, số liệu trong hồ sơ, tài liệu và các giấy tờ pháp lý liên quan đến tài sản thẩm định do khách hàng cung cấp

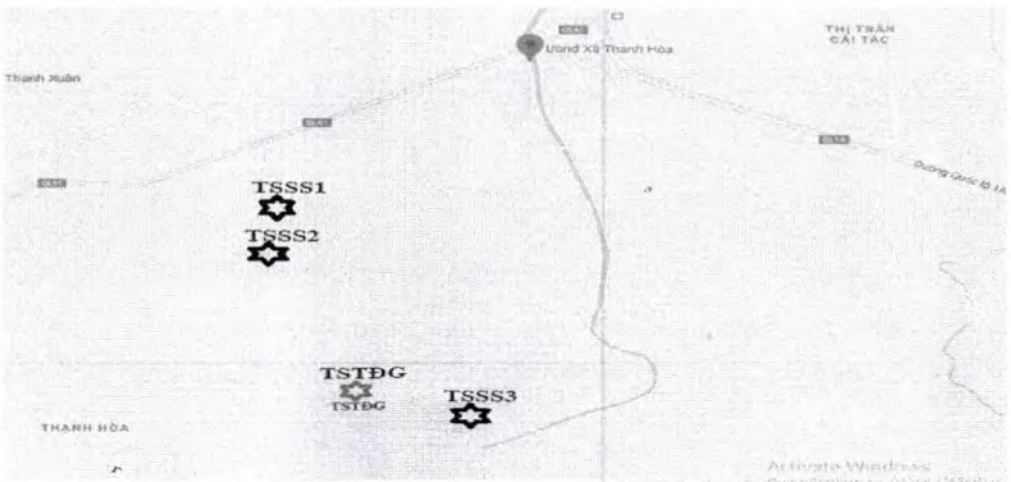
+ Sử dụng kết quả thẩm định giá không đúng mục đích hoặc ngoài thời hạn đã được khuyến nghị

+ Các biến động giá trị tài sản ngoài phạm vi mô tả tài sản thẩm định giá, phạm vi công việc, các điều kiện ràng buộc và các giả thuyết có liên quan được trình bày trên.

5. Những cam kết của thẩm định viên:

- Thẩm định viên không có quan hệ kinh tế hoặc quyền lợi kinh tế như góp vốn cổ phần, cho vay hoặc vay vốn từ khách hàng, không là cổ đông chi phối của khách hàng hoặc ký kết hợp đồng gia công dịch vụ, đại lý tiêu thụ hàng hóa.

6. Sơ đồ vị trí:



CÔNG TY CỔ PHẦN THẨM ĐỊNH GIÁ THỐNG NHẤT

PHỤ LỤC ẢNH

(Kèm theo chứng thư TĐG số 223/BĐS ngày 29/12/2020 của TNVC)

Hiện trạng tài sản thẩm định giá

Hiện trạng tài sản t hẩm định giá

THUYẾT MINH KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ

(Ban hành kèm theo Chứng thư thẩm định giá số 223/BĐS ngày 29/12/2020 của TNVC)

Stt	Các thông tin về tài sản	Tài sản thẩm định giá	Tài sản so sánh (TSSS)		
			TSSS1	TSSS2	TSSS3
I	**THÔNG TIN**				
01	Nguồn tin		Điều tra thực tế	Điều tra thực tế	Điều tra thực tế
	Địa chỉ khách hàng	Ấp 3, xã Thạnh Hòa, huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang	Ấp 1, xã Thạnh Hòa, huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang	Ấp 1, xã Thạnh Hòa, huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang	Ấp 3, xã Thạnh Hòa, huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang
	Thời điểm điều tra		11/2020	11/2020	11/2020
02	Vị trí, địa chỉ thửa đất	Mặt tiền lộ nông thôn 2,5m, cách UBND xã Thạnh Hòa khoảng 4,5km	Mặt tiền Lộ Thanh Niên rộng 3m, cách UBND xã Thạnh Hòa khoảng 2,5km, cách tài sản thẩm định giá khoảng 2km.	Mặt tiền Lộ nông thôn 3m, cách UBND xã Thạnh Hòa khoảng 3,5km, cách tài sản thẩm định giá khoảng 1km.	Mặt tiền Lộ nông thôn <>2,5m, cách UBND xã Thạnh Hòa khoảng 1,5km, cách tài sản thẩm định giá khoảng 3km.
03	Mục đích sử dụng	LUC	LUC	LUC	LUC
04	Diện tích (m²)	**12.340,3**	**13.000,0**	**6.000,0**	**15.500,0**
05	Tài sản trên đất		Đất trống	Đất trống	Đất trống
II	**GIÁ THÀNH:**				
01	Giá bán		1.700.000.000	800.000.000	1.800.000.000
02	Đơn giá QSDĐ (đ/m²)		**131.000**	**133.000**	**116.000**
1. Thông tin pháp luật					
Theo Quyết định số 27/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND tỉnh Hậu Giang.					
Đất tại xã Thạnh Hòa, huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang					
Đất ONT (đ/m²)		250.000	250.000	250.000	250.000
Đất CLN (đ/m²)		75.000	75.000	75.000	75.000
Đất CHN (đ/m²)		55.000	55.000	55.000	55.000

2. Bước 1: Thực hiện điều chỉnh tài sản thẩm định giá đối với tài sản so sánh theo các yếu tố

- Bất động sản thẩm định giá giả định là đất LUC có vị trí nằm mặt tiền lộ nông thôn 2,5m, xã Thạnh Hòa, huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang

- Mức giá bị trừ khi bất động sản so sánh lợi thế hơn bất động sản định giá giả định và ngược lại.

Stt	Yếu tố so sánh	Tài sản thẩm định giá	Tài sản so sánh (TSSS)		
			TSSS1	TSSS2	TSSS3
A	**Đơn giá QSDĐ (đ/m²)**		**131.000**	**133.000**	**116.000**
B	**Tổng diện tích (m²)**	12.340,3	13.000,0	6.000,0	15.500,0
C	*Thực hiện điều chỉnh TSTĐG đối với TSSS theo các yếu tố: Pháp lý, cơ sở hạ tầng, vị trí + lợi thế kinh doanh, điều kiện giao dịch, qui mô*				
01	**Pháp lý**	Có CNQSDĐ	Có CNQSDĐ	Có CNQSDĐ	Có CNQSDĐ
	Đánh giá (TSSS <> TSTĐ):		Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh (đ/m²)		*0*	*0*	*0*
02	**Cơ sở hạ tầng**	Đường bộ 2,5m	Đường bộ 3m	Đường bộ 3m	Đường bộ 2,5m
	Đánh giá (TSSS <> TSTĐ):		Lợi thế hơn	Lợi thế hơn	Tương đồng
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*102%*	*102%*	*100%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*-1,96%*	*-1,96%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh (đ/m²)		*-2.569*	*-2.608*	*0*
03	**Vị trí, lợi thế kinh doanh**	Dân cư tập trung tương đối đông đúc, giao thông thuận lợi, xa trung tâm xã và chợ, mua bán trao đổi hàng hóa khá thuận lợi.	Dân cư tập trung đông đúc, giao thông thuận lợi, gần trung tâm xã và chợ, mua bán trao đổi hàng hóa thuận lợi.	Dân cư tập trung đông đúc, giao thông thuận lợi, gần trung tâm xã và chợ, mua bán trao đổi hàng hóa thuận lợi.	Dân cư tập trung tương đối đông đúc, giao thông thuận lợi, xa trung tâm xã và chợ, mua bán trao đổi hàng hóa khá thuận lợi.
	Đánh giá (TSSS <> TSTĐ):		Lợi thế hơn	Lợi thế hơn	Tương đồng
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*105%*	*105%*	*100%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*-4,76%*	*-4,76%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh (đ/m²)		*-6.238*	*-6.333*	*0*
04	**Qui mô, khả năng thanh toán**	Tài sản thẩm định giá giả định, nên tổ thẩm định giá đề xuất không xem xét.	Không xem xét	Không xem xét	Không xem xét
	Đánh giá (TSSS <> TSTĐ):		Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh (đ/m²)		*0*	*0*	*0*

05	**Điều kiện giao dịch**	Đất đang kê biên, giao dịch không thuận lợi.	Đất không kê biên, giao dịch thuận lợi.	Đất không kê biên, giao dịch thuận lợi.	Đất không kê biên, giao dịch thuận lợi.
	Đánh giá (TSSS <> TSTĐ):		Lợi thế hơn	Lợi thế hơn	Lợi thế hơn
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*105%*	*105%*	*105%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*-4,76%*	*-4,76%*	*-4,76%*
	Mức điều chỉnh (đ/m²)		*-6.238*	*-6.333*	*-5.524*
	Mức giá chỉ dẫn (đ/m²)		**116.000**	**118.000**	**110.000**
	Giá trị trung bình			***115.000***	
	Mức độ c/lệch với giá trị TB của các mức giá chỉ dẫn		**0,9%**	**2,6%**	**-4,3%**
Tổng giá trị điều chỉnh gộp (đồng)			**15.045**	**15.275**	**5.524**
Tổng số lần điều chỉnh			*3*	*3*	*1*
Biên độ điều chỉnh			*2%-5%*	*2%-5%*	*0%-5%*
Tổng giá trị điều chỉnh thuần (đồng)			**-15.045**	**-15.275**	**-5.524**

Nhận xét:

- Qua kết quả điều chỉnh các yếu tố theo đúng qui định, Tổ thẩm định nhận thấy mức giá chỉ dẫn, phân tích thêm tần suất điều chỉnh, chênh lệch giữa các mức giá điều chỉnh, biên độ điều chỉnh của nằm trong mức khoảng từ -4,3% đến 0,9%, vì vậy đảm bảo không quá 15% là hoàn toàn phù hợp. Do đó, đề nghị chọn mức giá bình quân của các bất động sản so sánh để làm cơ sở xem xét xác định giá. mức giá cụ thể là: **115.000 đ/m².**

Bước 2. Điều chỉnh theo mục đích sử dụng đất:

- Đối với đất ONT và CLN: Tổ thẩm định đề nghị lấy mức giá đất bước 1 để điều chỉnh qui định tại quyết định số 27/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND tỉnh Hậu Giang. Đồng thời, đối với đất ONT việc chuyển mục đích sử dụng đất cần nhiều thời gian và chi phí thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất, do đó tổ thẩm định đề xuất tăng 50% chi phí thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất để làm cơ sở xác định giá, cụ thể như sau:

Đất ONT: [115.000 đ/m² + (250.000 đ/m² - 55.000 đ/m²]*(1+50%) = **465.000 đ/m²**

Đất CLN: 115.000 đ/m² - (75.000 đ/m² - 55.000 đ/m²) = **135.000 đ/m²**

Kết luận:

Sau khi phân tích và đánh giá tình trạng thực tế, những thuận lợi và khó khăn của bất động sản định giá so với các bất động sản so sánh tại thời điểm và địa điểm thẩm định giá. Tổ thẩm định giá nhận định mức giá trên là phù hợp.