

☸ **Số chứng thư: 012/2026/A.019 (Số hợp đồng: A.023/26/SaigonPA/HĐ)**

☸ **Khách hàng yêu cầu thẩm định giá: Công Ty TNHH Sản Xuất Thương Mại XNK
Tiền Thành**

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

☸ **Địa chỉ tài sản thẩm định:**

+ Thửa đất số 1594+1598+1592+1601, tờ bản đồ số 149, xã Đức Hòa, tỉnh Tây Ninh.

+ Thửa đất số 333, tờ bản đồ số 10, ấp Bình Tá 1, xã Đức Hòa Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An (nay là xã Đức Hòa, tỉnh Tây Ninh).

☸ **Ngày phát hành chứng thư: 05/03/2026.**



CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: Công Ty TNHH Sản Xuất Thương Mại XNK Tiến Thành

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số A.023/26/SaigonPA/HĐ ngày 02/03/2026 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Công Ty TNHH Sản Xuất Thương Mại XNK Tiến Thành;

Căn cứ Báo cáo thẩm định giá số 012/2026/A.019 ngày 12/02/2026 của Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn;

Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn cung cấp Chứng thư thẩm định giá số 012/2026/A.019 ngày 12/02/2026 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng: Công Ty TNHH Sản Xuất Thương Mại XNK Tiến Thành
- Địa chỉ: 91/6P Hoà Hưng, Phường Hoà Hưng, Tp. HCM.
- Mã số thuế: 0315745687

2. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP THẨM ĐỊNH GIÁ:

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

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1594+1598+1592+1601, tờ bản đồ số 149, xã Đức Hòa, tỉnh Tây Ninh.
- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 333, tờ bản đồ số 10, ấp Bình Tả 1, xã Đức Hòa Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An (nay là xã Đức Hòa, tỉnh Tây Ninh).

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tháng 03/2026. Ngày khảo sát hiện trạng 02/03/2026.

5. MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Phục vụ công tác vay vốn.

6. CƠ SỞ GIÁ TRỊ THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Cơ sở giá trị thị trường.

7. 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:
 - + Theo yêu cầu của khách hàng, xác định giá trị tài sản trong điều kiện hợp thửa các thửa đất số 1594+1598+1595+1599, tờ bản đồ số 149, xã Đức Hòa, tỉnh Tây Ninh.
 - + Theo yêu cầu của khách hàng, xác định giá trị tài sản trong điều kiện hợp thửa các thửa đất số 1592+1601+1602+1593, tờ bản đồ số 149, xã Đức Hòa, tỉnh Tây Ninh và thửa đất số 333, tờ bản đồ số 10, ấp Bình Tả 1, xã Đức Hòa Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An (nay là xã Đức Hòa, tỉnh Tây Ninh).

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)	Giá trị thẩm định làm tròn (VND)
I	Thửa đất số 1594, tờ bản đồ số 149, xã Đức Hòa, tỉnh Tây Ninh				
1	Giá trị quyền sử dụng đất ở	360,00	6.099.000	2.195.640.000	2.196.000.000
II	Thửa đất số 1598, tờ bản đồ số 149, xã Đức Hòa, tỉnh Tây Ninh				
1	Giá trị quyền sử dụng đất ở	321,30	6.099.000	1.959.608.700	1.960.000.000
III	Thửa đất số 1592, tờ bản đồ số 149, xã Đức Hòa, tỉnh Tây Ninh				
1	Giá trị quyền sử dụng đất ở	386,80	6.467.000	2.501.435.600	2.501.000.000
IV	Thửa đất số 1601, tờ bản đồ số 149, xã Đức Hòa, tỉnh Tây Ninh				
1	Giá trị quyền sử dụng đất ở	363,50	6.467.000	2.350.754.500	2.351.000.000
V	Thửa đất số 333, tờ bản đồ số 10, ấp Bình Tả 1, xã Đức Hòa Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An (nay là xã Đức Hòa, tỉnh Tây Ninh)				
1	Giá trị quyền sử dụng đất ở	493,00	6.467.000	3.188.231.000	3.188.000.000
Tổng giá trị (VND)				12.195.669.800	12.196.000.000

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 12.196.000.000 VND

Bằng chữ: Mười hai tỷ một trăm chín mươi sáu triệu đồng.

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

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

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

- Kết quả thẩm định giá chỉ có hiệu lực khi các bên tham gia tuân thủ và hoàn thành các điều khoản trong hợp đồng thẩm định giá số A.023/26/SaigonPA/HĐ. Trong trường hợp khách hàng không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ bao gồm nghĩa vụ thanh toán đã ghi trong Hợp đồng nêu trên trong thời hạn quy định thì mặc nhiên hợp đồng vô hiệu và toàn bộ Chứng thư/Báo cáo thẩm định giá liên quan đến Hợp đồng này nếu được thoả thuận giao trước cho khách hàng sẽ không có giá trị pháp lý.
- 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.
- Giá trị tài sản được ước tính trong điều kiện hợp thửa. Việc tách riêng từng thửa có thể làm ảnh hưởng đến tổng giá trị tài sản. Do đó, Saigon PA đề nghị khách hàng lưu ý khi sử dụng kết quả thẩm định giá.
- Báo cáo 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 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.

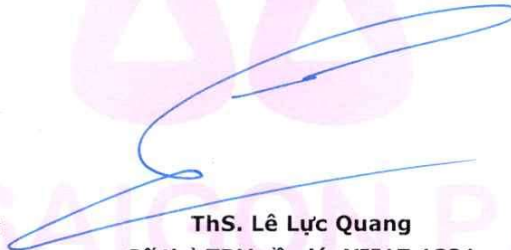
- Trong điều kiện thị trường giao dịch hạn chế tài sản so sánh có cùng mục đích sử dụng đất với tài sản thẩm định, Saigon PA sử dụng thông tin giá đất các tài sản so sánh sau khi thực hiện chuyển đổi về cùng mục đích sử dụng đất với tài sản thẩm định giá. Chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất được ước tính trong điều kiện giả định chủ tài sản được cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền cho phép thực hiện chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Trong thực tế, việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất có thể phụ thuộc vào nhiều yếu tố khác mà Saigon PA không thể kiểm soát hết được. Do đó, Saigon PA lưu ý khách hàng và các bên liên quan cần xem xét kỹ đặc điểm này trước khi sử dụng kết quả thẩm định giá.
- Trong trường hợp sử dụng đất hỗn hợp (gồm đất phi nông nghiệp và nông nghiệp) làm tài sản so sánh, chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất được ước tính dựa vào quy định theo bảng giá đất Nhà nước ban hành bởi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh/thành phố trực thuộc trung ương có hiệu lực tại thời điểm thẩm định giá. Các chi phí khác liên quan đến việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất chưa được xem xét (nếu có) được giả định không ảnh hưởng trọng yếu đến kết quả thẩm định giá. Saigon PA đề nghị khách hàng và các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Chứng thư thẩm định giá được phát hành 03 bản chính. Trong đó, Saigon PA giữ 01 bản, khách hàng giữ 02 bản – có giá trị như nhau.
- Mọi hình thức sao chép Chứng thư thẩm định giá không có sự đồng ý bằng văn bản của Saigon PA đều là hành vi vi phạm pháp luật.

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN



Nguyễn Văn Phước

THẨM ĐỊNH VIÊN



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

TUQ. CTHĐTV kiêm GIÁM ĐỐC



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

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO THẨM ĐỊNH GIÁ

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

- Tên DN : Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn (Saigon PA)
- Địa chỉ : Số 151 Trần Huy Liệu, Phường Phú Nhuận, TP HCM.
- Mã số thuế : 0309509811
- Người đại diện: Nguyễn Thị Diệu Vi Chức vụ: P. Chủ tịch HĐQT
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá mã số 012/TĐG do Bộ Tài chính cấp lần đầu ngày 19/08/2015 và cấp đổi lần 4 ngày 27/06/2025.
- Thẩm định viên thực hiện: ThS. Lê Lực Quang Số thẻ thẩm định viên: XII17.1821
- Hoạt động theo Thông báo số 1294/TB-BTC ngày 31/12/2025 của Bộ Tài Chính về Danh sách thẩm định viên về giá tại các doanh nghiệp thẩm định giá kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 và Danh sách doanh nghiệp thẩm định giá, chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá không bảo đảm điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá năm 2026.
- Điện thoại : 0236.358.8068 Fax: 0236.358.8068
- Email : info@thamdinggiasaigon.com Website: www.thamdinggiasaigon.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: Công Ty TNHH Sản Xuất Thương Mại XNK Tiến Thành
- Địa chỉ: 91/6P Hoà Hưng, Phường Hoà Hưng, Tp. HCM.
- Mã số thuế: 0315745687

2.2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1594+1598+1592+1601, tờ bản đồ số 149, xã Đức Hòa, tỉnh Tây Ninh.
- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 333, tờ bản đồ số 10, ấp Bình Tả 1, xã Đức Hòa Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An (nay là xã Đức Hòa, tỉnh Tây Ninh).

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 03/2026.
- Ngày khảo sát hiện trạng 02/03/2026.

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

- Thông tin do khách hàng cung cấp;
- Thông tin thu thập trực tiếp từ kết quả khảo sát thực tế tại khu vực thẩm định giá;
- Thông tin thị trường về các giao dịch/rao bán tài sản trên các báo, internet, sàn giao dịch bất động sản và các phương tiện truyền thông khác đã qua kiểm chứng;

- Thông tin từ các văn bản pháp lý về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền trên đất, quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội tại khu vực thẩm định giá;
- Thông tin từ cơ sở dữ liệu sẵn có của Công ty Thẩm định giá Sài Gòn.

2.7. Căn cứ pháp lý để thẩm định giá:

- Luật giá số 16/2023/QH15 ngày 19/06/2023;
- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;
- Luật nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023;
- Nghị định số 78/2024/NĐ-CP ngày 01/07/2024 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều chỉnh điều của Luật giá về thẩm định giá.
- Nghị định 95/2024/NĐ-CP ngày 24/07/2024 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở;
- Nghị định số 71/2024 ngày 27/06/2024 của Chính phủ về Quy định về giá đất;
- Thông tư số 34/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Quy định thi, cấp, quản lý, thu hồi thẻ thẩm định viên về giá;
- Thông tư số 39/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Quy định về đào tạo, bồi dưỡng, cập nhật kiến thức và cấp chứng chỉ nghiệp vụ thẩm định giá;
- Thông tư số 38/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Quy định 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 hội đồng thẩm định giá;
- Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành các chuẩn mực thẩm 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 31/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về thu thập và phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá;
- Thông tư số 32/2024/TT-BTC ngày 16/06/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành chuẩn mực thẩm 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 36/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành Chuẩn mực thẩm 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, Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá tài sản vô hình;
- 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;
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0309509811 ngày 09/11/2009 và cấp đổi lần thứ 11 ngày 19 tháng 06 năm 2025;
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá số 12/TĐG ngày 19/08/2015; cấp lại lần 4 ngày 27/6/2025;
- Thông báo số 2194/TB-BTC ngày 31/12/2025 của Bộ Tài Chính về Danh sách thẩm định viên về giá tại các doanh nghiệp thẩm định giá kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 và Danh sách doanh nghiệp thẩm định giá, chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá không bảo đảm điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá năm 2026;
- Nghị quyết số 49/2025/NQ-HĐND ngày 29/12/2025 của HĐND tỉnh Tây Ninh ban hành về quy định Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Tây Ninh.

- Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/04/2025 của Bộ xây dựng quyết định công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024.
- Hợp đồng thẩm định giá số A.023/26/SaigonPA/HĐ ngày 09/02/2026 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Công Ty TNHH Sản Xuất Thương Mại XNK Tiến Thành;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất có số hồ sơ: AA 02863497 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực Đức Hoà cấp ngày 27 tháng 6 năm 2025.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất có số hồ sơ: AA 04307267 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực Đức Hoà cấp ngày 22 tháng 9 năm 2025.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất có số hồ sơ: AA 04741965 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực Đức Hoà cấp ngày 25 tháng 9 năm 2025.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất có số hồ sơ: AA 04741918 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực Đức Hoà cấp ngày 25 tháng 9 năm 2025.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất có số hồ sơ: AA 04307264 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực Đức Hoà cấp ngày 22 tháng 9 năm 2025.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

3.1. Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1594, tờ bản đồ số 149, xã Đức Hòa, tỉnh Tây Ninh.

3.1.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 1594, tờ bản đồ số 149, xã Đức Hòa, tỉnh Tây Ninh.
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp đường hướng ra đường Óc Eo (đường trải đá rộng khoảng 4m), tài sản cách đường Óc Eo khoảng 350m, cách đường DT824 khoảng 900m.

3.1.2. Hiện trạng khu đất

- Diện tích đất được công nhận theo Giấy chứng nhận: 360,00 m².
- Chiều rộng mặt tiền: 10m
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại nông thôn;
- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài;
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng;
- Hình dạng lô đất: cân đối;
- Hiện trạng: Đất trống.

3.1.3. Quy hoạch

- Tài sản thẩm định thuộc quy hoạch đất ở (theo Quyết định số 13804/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của Ủy ban nhân tỉnh Long An về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 của huyện Đức Hòa trên trang thông tin <https://qhviet.com/>)

3.2. Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1598, tờ bản đồ số 149, xã Đức Hòa, tỉnh Tây Ninh.

3.2.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 1598, tờ bản đồ số 149, xã Đức Hòa, tỉnh Tây Ninh.
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp đường hướng ra đường Óc Eo (đường trải đá rộng khoảng 4m), tài sản cách đường Óc Eo khoảng 350m, cách đường DT824 khoảng 900m.

3.2.2. Hiện trạng khu đất

- Diện tích đất được công nhận theo Giấy chứng nhận: 321,30 m².
- Chiều rộng mặt tiền: 10m
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại nông thôn;
- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài;
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng;
- Hình dạng lô đất: cân đối;
- Hiện trạng: Đất trống.

3.2.3. Quy hoạch

- Tài sản thẩm định thuộc quy hoạch đất ở (theo Quyết định số 13804/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của Ủy ban nhân tỉnh Long An về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 của huyện Đức Hòa trên trang thông tin <https://qhviet.com/>)

3.3. Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1592, tờ bản đồ số 149, xã Đức Hòa, tỉnh Tây Ninh.

3.3.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 1592, tờ bản đồ số 149, xã Đức Hòa, tỉnh Tây Ninh.
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp đường hướng ra đường Ốc Eo (đường trải đá rộng khoảng 4m), tài sản cách đường Ốc Eo khoảng 350m, cách đường DT824 khoảng 900m.

3.3.2. Hiện trạng khu đất

- Diện tích đất được công nhận theo Giấy chứng nhận: 386,80 m².
- Chiều rộng mặt tiền: 15m
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại nông thôn;
- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài;
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng;
- Hình dạng lô đất: cân đối;
- Hiện trạng: Đất trống.

3.3.3. Quy hoạch

- Tài sản thẩm định thuộc quy hoạch đất ở (theo Quyết định số 13804/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của Ủy ban nhân tỉnh Long An về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 của huyện Đức Hòa trên trang thông tin <https://qhviet.com/>)

3.4. Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1601, tờ bản đồ số 149, xã Đức Hòa, tỉnh Tây Ninh.

3.4.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 1601, tờ bản đồ số 149, xã Đức Hòa, tỉnh Tây Ninh.
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp đường hướng ra đường Ốc Eo (đường trải đá rộng khoảng 4m), tài sản cách đường Ốc Eo khoảng 350m, cách đường DT824 khoảng 900m.

3.4.2. Hiện trạng khu đất

- Diện tích đất được công nhận theo Giấy chứng nhận: 363,50 m².
- Chiều rộng mặt tiền: 10m
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại nông thôn;
- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài;
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng;
- Hình dạng lô đất: cân đối;
- Hiện trạng: Đất trống.

3.4.3. Quy hoạch

- Tài sản thẩm định thuộc quy hoạch đất ở (theo Quyết định số 13804/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của Ủy ban nhân tỉnh Long An về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 của huyện Đức Hòa trên trang thông tin <https://qhviet.com/>)

3.5. Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 333, tờ bản đồ số 10, ấp Bình Tả 1, xã Đức Hòa Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An (nay là xã Đức Hòa, tỉnh Tây Ninh).

3.5.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 333, tờ bản đồ số 10, ấp Bình Tả 1, xã Đức Hòa Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An (nay là xã Đức Hòa, tỉnh Tây Ninh).
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp đường hướng ra đường Óc Eo (đường trải đá rộng khoảng 4m), tài sản cách đường Óc Eo khoảng 350m, cách đường DT824 khoảng 900m.

3.5.2. Hiện trạng khu đất

- Diện tích đất được công nhận theo Giấy chứng nhận: 493,00 m².
- Chiều rộng mặt tiền: khoảng 22,11m
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại nông thôn;
- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài;
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng;
- Hình dạng lô đất: tương đối cân đối;
- Hiện trạng: có nhà bảo vệ cấp 4 và nhà tiền chế (cột sắt mát tôn).

3.5.3. Quy hoạch

- Tài sản thẩm định thuộc quy hoạch đất ở (theo Quyết định số 13804/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của Ủy ban nhân tỉnh Long An về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 của huyện Đức Hòa trên trang thông tin <https://qhviet.com/>).

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 dồi dào đối với tài sản là đất ở và thổ vườn có quy mô diện tích vừa và lớn.
- Thông tin rao bán chủ yếu từ website, môi giới, chủ tài sản Giao dịch được thực hiện chủ yếu thông qua thỏa thuận giá giữa bên mua và bên bán.
- Triển vọng: Trong bối cảnh kinh tế vĩ mô trong nước thuận lợi, tăng trưởng kinh tế tiếp tục duy trì ở mức cao, lạm phát, tỷ giá tăng trong tầm kiểm soát, các văn bản luật mới về bất động sản có hiệu lực, thị trường bất động sản phục hồi tích cực cả về giá lẫn khối lượng giao dịch ở một số phân khúc. Mặc dù vẫn còn tồn tại khó khăn như mặt bằng lãi suất có xu hướng tăng, tín dụng ngành có khả năng bị kiểm soát chặt hơn trong thời gian tới, tăng trưởng nóng ở một số khu vực, phân khúc nhưng với triển vọng tăng trưởng kinh tế, điều kiện vĩ mô tích cực, chính sách điều hành linh hoạt 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 tương đối đông; hoạt động kinh tế đang phát triển.
- Yếu tố về xã hội: Cơ sở hạ tầng giao thông phát triển; hệ thống điện, nước, dịch vụ viễn thông có; dân trí cao; an ninh xã hội được đảm bảo.

5. GIÁ THIẾT VÀ GIÁ THIẾT ĐẶC BIỆT

- Pháp lý của tài sản thẩm định giá là hợp pháp.
- Điều kiện giao dịch trên thị trường bình thường, người bán sẵn sàng bán và người mua sẵn sàng mua, không bị chi phối bởi lý do chủ quan khác.
- Giá ước tính giao dịch thành công là giá đại diện cho tài sản trên thị trường.
- Người cung cấp thông tin/hướng dẫn khảo sát có đầy đủ thẩm quyền, hiểu biết về tài sản.
- Giá thiết đặc biệt:
 - + Theo yêu cầu của khách hàng, xác định giá trị tài sản trong điều kiện hợp thửa các thửa đất số 1594+1598+1595+1599, tờ bản đồ số 149, xã Đức Hòa, tỉnh Tây Ninh.
 - + Theo yêu cầu của khách hàng, xác định giá trị tài sản trong điều kiện hợp thửa các thửa đất số 1592+1601+1602+1593, tờ bản đồ số 149, xã Đức Hòa, tỉnh Tây Ninh và thửa đất số 333, tờ bản đồ số 10, ấp Bình Tà 1, xã Đức Hòa Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An (nay là xã Đức Hòa, tỉnh Tây Ninh).

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 ở tại thửa đất số 1594+1598, tờ bản đồ số 149, xã Đức Hòa, tỉnh Tây Ninh

Căn cứ hồ sơ pháp lý khách hàng cung cấp, hiện trạng thực tế tài sản, Saigon PA nhận định các thửa đất số 1594+1598+1595+1599, tờ bản đồ số 149, xã Đức Hòa, tỉnh Tây Ninh liền kề nhau hợp thành một khối thống nhất có tổng diện tích 2385,0m²; tiếp giáp hẻm ra đường Ốc Eo. Theo yêu cầu của khách hàng, Saigon PA xác định giá trị tài sản thẩm định trong điều kiện hợp thửa với hai thửa đất 1595, 1599 trên.

❖ 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 10/2025	Rao bán tháng 10/2025	Rao bán tháng 09/2025
2	Thông tin tham chiếu		Quang Triệu - 0902982202	Lê Thảo - 0799992764	Minh Tâm - 0906649977
3	Tình trạng pháp lý		Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
4	Điều kiện giao dịch	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường
5	Mục đích sử dụng đất	ONT	ONT	ONT	ONT+CLN

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
6	Vị trí	Hẻm ra đường Ốc Eo, xã Đức Hòa, tỉnh Tây Ninh	Hẻm ra đường Ốc Eo, xã Đức Hòa, tỉnh Tây Ninh	Hẻm DT824, xã Đức Hòa, tỉnh Tây Ninh	Hẻm ra đường Nguyễn Văn Dương, xã Đức Hòa, tỉnh Tây Ninh
7	Chiều rộng mặt tiền	67,04m	10,0m	9,50m	15,0m
8	Quy mô diện tích	2385,0m ²	551,0m ²	805,0m ²	1050,0m ²
8.1	Diện tích đất ở		551,0m ²	805,0m ²	585,0m ²
8.2	Diện tích đất trồng cây lâu năm		-	-	465,0m ²
9	Cơ sở hạ tầng	Đường trải đá 4m	Đường trải đá 4m	Đường trải đá 4m	Đường bê tông 4m
10	Hình dáng	Tương đối Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
11	Phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy
12	Giá rao bán (VND)		3.500.000.000	5.300.000.000	7.000.000.000
13	Nhận định từ giá rao bán về giá ước tính giao dịch thành công		Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp
14	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		3.430.000.000	5.194.000.000	6.860.000.000
15	Giá trị chuyển đổi mục đích sử dụng đất (VND)		0	0	409.376.700
16	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		6.225.000	6.452.000	6.923.000

❖ **Bảng điều chỉnh**

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

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
A	Đơn giá thị trường (VND/m ²)		6.225.000	6.452.000	6.923.000
B	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh				

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Tình trạng pháp lý		Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		6.225.000	6.452.000	6.923.000
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		6.225.000	6.452.000	6.923.000
3	Vị trí	Hẻm ra đường Ốc Eo, xã Đức Hòa, tỉnh Tây Ninh	Hẻm ra đường Ốc Eo, xã Đức Hòa, tỉnh Tây Ninh	Hẻm DT824, xã Đức Hòa, tỉnh Tây Ninh	Hẻm ra đường Nguyễn Văn Dương, xã Đức Hòa, tỉnh Tây Ninh
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		6.225.000	6.452.000	6.923.000
4	Chiều rộng mặt tiền	67,04m	10,0m	9,50m	15,0m
	Tỷ lệ điều chỉnh		14,26%	14,38%	13,01%
	Mức điều chỉnh		887.685	927.798	900.682
	Giá trị sau điều chỉnh		7.112.685	7.379.798	7.823.682
5	Quy mô diện tích	2385,0m2	551,0m2	805,0m2	1050,0m2
	Tỷ lệ điều chỉnh		-18,34%	-15,80%	-13,35%
	Mức điều chỉnh		-1.141.665	-1.019.416	-924.221
	Giá trị sau điều chỉnh		5.971.020	6.360.382	6.899.462
6	Cơ sở hạ tầng	Đường trải đá 4m	Đường trải đá 4m	Đường trải đá 4m	Đường bê tông 4m
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	-5,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	-346.150
	Giá trị sau điều chỉnh		5.971.020	6.360.382	6.553.312
7	Hình dáng	Tương đối Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
	Tỷ lệ điều chỉnh		-3,00%	-3,00%	-3,00%
	Mức điều chỉnh		-186.750	-193.560	-207.690
	Giá trị sau điều chỉnh		5.784.270	6.166.822	6.345.622
8	Phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		5.784.270	6.166.822	6.345.622

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		5.784.270	6.166.822	6.345.622
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		6.098.904		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		-5,2%	1,1%	4,0%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		6.099.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		2.216.100	2.140.774	2.378.743
	Số lần điều chỉnh		3	3	4
	Biên độ điều chỉnh		3,0% - 18,3%	3,0% - 15,8%	3,0% - 13,4%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-440.730	-285.178	-577.378

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

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

- Về yếu tố chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định có chiều rộng mặt tiền 67,04m. Trong khi đó, tài sản so sánh 1; 2; 3 có chiều rộng mặt tiền lần lượt khoảng 10,0m; 9,50m; 15,0m; nên các tài sản so sánh 1; 2; 3 kém lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất cao hơn tài sản so sánh 1; 2; 3 lần lượt khoảng 14,26%; 14,38%; 13,01% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có quy mô diện tích 2385,0m². Trong khi đó, tài sản so sánh 1; 2; 3 có quy mô diện tích lần lượt 551,0m²; 805,0m²; 1050,0m²; nên tài sản so sánh 1; 2; 3 lợi thế hơn so với tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn tài sản so sánh 1; 2; 3 lần lượt khoảng 18,34%; 15,80%; 13,35% về yếu tố quy mô diện tích.
- Về cơ sở hạ tầng: Tài sản thẩm định giá tiếp giáp đường trải đá. Trong khi đó, tài sản so sánh 3 tiếp giáp đường bê tông; nên tài sản so sánh 3 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 3 là khoảng 5% về cơ sở hạ tầng.
- Về hình dáng: Tài sản thẩm định giá có hình dáng tương đối cân đối. Trong khi đó, tài sản so sánh 1; 2; 3 có hình dáng cân đối; nên tài sản so sánh 1; 2; 3 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 là khoảng 3% về yếu tố hình dáng.

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

- Qua bảng điều chỉnh, ta thấy chênh lệch giữa mỗi mức giá chỉ dẫn với mức giá trung bình của các mức giá chỉ dẫn không quá 15%. Saigon PA đề xuất sử dụng bình quân mức giá chỉ dẫn sau điều chỉnh của 3 tài sản so sánh để làm đơn giá chỉ dẫn cho tài sản thẩm định, tương ứng là **6.099.000 VND/m²**.

- Thửa đất số 1594, tờ bản đồ số 149, xã Đức Hòa, tỉnh Tây Ninh có diện tích đất ở: 360,00m²

$$\begin{aligned}\text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích đất} \times \text{Đơn giá} \\ &= 360,00\text{m}^2 \times \mathbf{6.099.000 \text{ VND/m}^2} \\ &= \mathbf{2.195.640.000 \text{ VNĐ.}} \\ &= \mathbf{2.196.000.000 \text{ VNĐ (làm tròn)}}$$

- Thửa đất số 1598, tờ bản đồ số 149, xã Đức Hòa, tỉnh Tây Ninh có diện tích đất ở: 321,30m²

$$\begin{aligned}\text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích đất} \times \text{Đơn giá} \\ &= 321,30\text{m}^2 \times \mathbf{6.099.000 \text{ VND/m}^2} \\ &= \mathbf{1.959.608.700 \text{ VNĐ.}} \\ &= \mathbf{1.960.000.000 \text{ VNĐ (làm tròn)}}$$

6.2.2. Xác định giá trị quyền sử dụng đất ở tại thửa đất số 1592+1601, tờ bản đồ số 149, xã Đức Hòa, tỉnh Tây Ninh và thửa đất số 333, tờ bản đồ số 10, ấp Bình Tả 1, xã Đức Hòa Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An (nay là xã Đức Hòa, tỉnh Tây Ninh)

Căn cứ hồ sơ pháp lý khách hàng cung cấp, hiện trạng thực tế tài sản, Saigon PA nhận định các thửa đất số 1592+1601+1602+1593, tờ bản đồ số 149, xã Đức Hòa, tỉnh Tây Ninh và thửa đất số 333, tờ bản đồ số 10, ấp Bình Tả 1, xã Đức Hòa Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An (nay là xã Đức Hòa, tỉnh Tây Ninh) liền kề nhau hợp thành một khối thống nhất có tổng diện tích 1868,0m²; tiếp giáp hẻm ra đường Ốc Eo. Theo yêu cầu của khách hàng, Saigon PA xác định giá trị tài sản thẩm định trong điều kiện hợp thửa với hai thửa đất số 1602, 1593 trên.

❖ **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 10/2025	Rao bán tháng 10/2025	Rao bán tháng 09/2025
2	Thông tin tham chiếu		Quang Triệu - 0902982202	Lê Thảo - 0799992764	Minh Tâm - 0906649977
3	Tình trạng pháp lý		Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
4	Điều kiện giao dịch	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường
5	Mục đích sử dụng đất	ONT	ONT	ONT	ONT+CLN

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
6	Vị trí	Hẻm ra đường Óc Eo, xã Đức Hòa, tỉnh Tây Ninh	Hẻm ra đường Óc Eo, xã Đức Hòa, tỉnh Tây Ninh	Hẻm DT824, xã Đức Hòa, tỉnh Tây Ninh	Hẻm ra đường Nguyễn Văn Dương, xã Đức Hòa, tỉnh Tây Ninh
7	Chiều rộng mặt tiền	68,91m	10,0m	9,50m	15,0m
8	Quy mô diện tích	1868,00m ²	551,0m ²	805,0m ²	1050,0m ²
8.1	Diện tích đất ở		551,0m ²	805,0m ²	585,0m ²
8.2	Diện tích đất trồng cây lâu năm		-	-	465,0m ²
9	Cơ sở hạ tầng	Đường trải đá 4m	Đường trải đá 4m	Đường trải đá 4m	Đường bê tông 4m
10	Hình dáng	Tương đối Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
11	Phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy
12	Giá rao bán (VND)	.	3.500.000.000	5.300.000.000	7.000.000.000
13	Nhận định từ giá rao bán về giá ước tính giao dịch thành công		Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp
14	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		3.430.000.000	5.194.000.000	6.860.000.000
15	Giá trị chuyển đổi mục đích sử dụng đất (VND)		0	0	409.376.700
16	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		6.225.000	6.452.000	6.923.000

❖ **Bảng điều chỉnh**

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

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
A	Đơn giá thị trường (VND/m ²)		6.225.000	6.452.000	6.923.000
B	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh				

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Tình trạng pháp lý		Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		6.225.000	6.452.000	6.923.000
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		6.225.000	6.452.000	6.923.000
3	Vị trí	Hẻm ra đường Óc Eo, xã Đức Hòa, tỉnh Tây Ninh	Hẻm ra đường Óc Eo, xã Đức Hòa, tỉnh Tây Ninh	Hẻm DT824, xã Đức Hòa, tỉnh Tây Ninh	Hẻm ra đường Nguyễn Văn Dương, xã Đức Hòa, tỉnh Tây Ninh
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		6.225.000	6.452.000	6.923.000
4	Chiều rộng mặt tiền	68,91m	10,0m	9,50m	15,0m
	Tỷ lệ điều chỉnh		14,73%	14,85%	13,48%
	Mức điều chỉnh		916.943	958.122	933.220
	Giá trị sau điều chỉnh		7.141.943	7.410.122	7.856.220
5	Quy mô diện tích	1868,0m ²	551,0m ²	805,0m ²	1050,0m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		-13,17%	-10,63%	-8,18%
	Mức điều chỉnh		-819.833	-685.848	-566.301
	Giá trị sau điều chỉnh		6.322.110	6.724.274	7.289.919
6	Cơ sở hạ tầng	Đường trải đá 4m	Đường trải đá 4m	Đường trải đá 4m	Đường bê tông 4m
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	-5,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	-346.150
	Giá trị sau điều chỉnh		6.322.110	6.724.274	6.943.769
7	Hình dáng	Tương đối Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
	Tỷ lệ điều chỉnh		-3,00%	-3,00%	-3,00%
	Mức điều chỉnh		-186.750	-193.560	-207.690
	Giá trị sau điều chỉnh		6.135.360	6.530.714	6.736.079
8	Phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		6.135.360	6.530.714	6.736.079
C	Mức giá chỉ dẫn (VNĐ/m ²)		6.135.360	6.530.714	6.736.079

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		6.467.384		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		-5,1%	1,0%	4,2%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		6.467.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		1.923.525	1.837.530	2.053.362
	Số lần điều chỉnh		3	3	4
	Biên độ điều chỉnh		3,0% - 14,7%	3,0% - 14,9%	3,0% - 13,5%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-89.640	78.714	-186.921

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

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

- Về yếu tố chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định có chiều rộng mặt tiền 68,91m. Trong khi đó, tài sản so sánh 1; 2; 3 có chiều rộng mặt tiền lần lượt khoảng 10,0m; 9,50m; 15,0m; nên các tài sản so sánh 1; 2; 3 kém lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất cao hơn tài sản so sánh 1; 2; 3 lần lượt khoảng 14,73%; 14,85%; 13,48% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có quy mô diện tích 1868,0m². Trong khi đó, tài sản so sánh 1; 2; 3 có quy mô diện tích lần lượt 551,0m²; 805,0m²; 1050,0m²; nên tài sản so sánh 1; 2; 3 lợi thế hơn so với tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn tài sản so sánh 1; 2; 3 lần lượt khoảng 13,17%; 10,63%; 8,18% về yếu tố quy mô diện tích.
- Về cơ sở hạ tầng: Tài sản thẩm định giá tiếp giáp đường trải đá. Trong khi đó, tài sản so sánh 3 tiếp giáp đường bê tông; nên tài sản so sánh 3 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 3 là khoảng 5% về cơ sở hạ tầng.
- Về hình dáng: Tài sản thẩm định giá có hình dáng tương đối cân đối. Trong khi đó, tài sản so sánh 1; 2; 3 có hình dáng cân đối; nên tài sản so sánh 1; 2; 3 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 là khoảng 3% về yếu tố hình dáng.

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

- Qua bảng điều chỉnh, ta thấy chênh lệch giữa mỗi mức giá chỉ dẫn với mức giá trung bình của các mức giá chỉ dẫn không quá 15%. Saigon PA đề xuất sử dụng bình quân mức giá chỉ dẫn sau điều chỉnh của 3 tài sản so sánh để làm đơn giá chỉ dẫn cho tài sản thẩm định, tương ứng là **6.467.000 VND/m²**.

- Thửa đất số 1592, tờ bản đồ số 149, xã Đức Hòa, tỉnh Tây Ninh có diện tích đất ở: 386,80m²

$$\begin{aligned} \text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích đất} \times \text{Đơn giá} \\ &= 386,80\text{m}^2 \times \mathbf{6.467.000 \text{ VND/m}^2} \\ &= \mathbf{2.501.435.600 \text{ VNĐ.}} \\ &= \mathbf{2.501.000.000 \text{ VNĐ (làm tròn)}} \end{aligned}$$

- Thửa đất số 1601, tờ bản đồ số 149, xã Đức Hòa, tỉnh Tây Ninh có diện tích đất ở: 363,50m²

$$\begin{aligned} \text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích đất} \times \text{Đơn giá} \\ &= 363,50\text{m}^2 \times \mathbf{6.467.000 \text{ VND/m}^2} \\ &= \mathbf{2.350.754.500 \text{ VNĐ.}} \\ &= \mathbf{2.351.000.000 \text{ VNĐ (làm tròn)}} \end{aligned}$$

- Thửa đất số 333, tờ bản đồ số 10, ấp Bình Tà 1, xã Đức Hòa Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An (nay là xã Đức Hòa, tỉnh Tây Ninh) có diện tích đất ở: 493,00 m²

$$\begin{aligned} \text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích đất} \times \text{Đơn giá} \\ &= 493,00 \text{ m}^2 \times \mathbf{6.467.000 \text{ VND/m}^2} \\ &= \mathbf{3.188.231.000 \text{ VNĐ.}} \\ &= \mathbf{3.188.000.000 \text{ VNĐ (làm tròn)}} \end{aligned}$$

7. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)	Giá trị thẩm định làm tròn (VND)
I	Thửa đất số 1594, tờ bản đồ số 149, xã Đức Hòa, tỉnh Tây Ninh				
1	Giá trị quyền sử dụng đất ở	360,00	6.099.000	2.195.640.000	2.196.000.000
II	Thửa đất số 1598, tờ bản đồ số 149, xã Đức Hòa, tỉnh Tây Ninh				
1	Giá trị quyền sử dụng đất ở	321,30	6.099.000	1.959.608.700	1.960.000.000
III	Thửa đất số 1592, tờ bản đồ số 149, xã Đức Hòa, tỉnh Tây Ninh				

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)	Giá trị thẩm định làm tròn (VND)
1	Giá trị quyền sử dụng đất ở	386,80	6.467.000	2.501.435.600	2.501.000.000
IV	Thửa đất số 1601, tờ bản đồ số 149, xã Đức Hòa, tỉnh Tây Ninh				
1	Giá trị quyền sử dụng đất ở	363,50	6.467.000	2.350.754.500	2.351.000.000
V	Thửa đất số 333, tờ bản đồ số 10, ấp Bình Tà 1, xã Đức Hòa Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An (nay là xã Đức Hòa, tỉnh Tây Ninh)				
1	Giá trị quyền sử dụng đất ở	493,00	6.467.000	3.188.231.000	3.188.000.000
Tổng giá trị (VND)				12.195.669.800	12.196.000.000

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 12.196.000.000 VND.

Bằng chữ: Mười hai tỷ một trăm chín mươi sáu triệu đồng.

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

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

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

- Kết quả thẩm định giá chỉ có hiệu lực khi các bên tham gia tuân thủ và hoàn thành các điều khoản trong hợp đồng thẩm định giá số A.023/26/SaigonPA/HĐ. Trong trường hợp khách hàng không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ bao gồm nghĩa vụ thanh toán đã ghi trong Hợp đồng nêu trên trong thời hạn quy định thì mặc nhiên hợp đồng vô hiệu và toàn bộ Chứng thư/ Báo cáo thẩm định giá liên quan đến Hợp đồng này nếu được thoả thuận giao trước cho khách hàng sẽ không có giá trị pháp lý.
- 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.
- Giá trị tài sản được ước tính trong điều kiện hợp thửa. Việc tách riêng từng thửa có thể làm ảnh hưởng đến tổng giá trị tài sản. Do đó, Saigon PA đề nghị khách hàng lưu ý khi sử dụng kết quả thẩm định giá.
- Báo cáo 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 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.
- Trong điều kiện thị trường giao dịch hạn chế tài sản so sánh có cùng mục đích sử dụng đất với tài sản thẩm định, Saigon PA sử dụng thông tin giá đất các tài sản so sánh sau khi thực hiện chuyển đổi về cùng mục đích sử dụng đất với tài sản thẩm định giá. Chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất được ước tính trong điều kiện giả định chủ tài sản được cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền cho phép thực hiện chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Trong thực tế, việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất có thể phụ thuộc vào nhiều yếu tố khác mà Saigon PA không thể kiểm soát hết được. Do đó, Saigon PA lưu ý khách hàng và các bên liên quan cần xem xét kỹ đặc điểm này trước khi sử dụng kết quả thẩm định giá.
- Trong trường hợp sử dụng đất hỗn hợp (gồm đất phi nông nghiệp và nông nghiệp) làm tài sản so sánh, chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất được ước tính dựa vào quy định theo bảng giá đất Nhà nước ban hành bởi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh/thành phố trực thuộc trung ương có hiệu lực tại thời điểm thẩm định giá. Các chi phí khác liên quan đến việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất chưa được xem xét (nếu có) được giả định không ảnh hưởng trọng yếu đến kết quả thẩm định giá. Saigon PA đề nghị khách hàng và các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.

10. CÁC PHỤ LỤC KÈM THEO: (Nếu có)

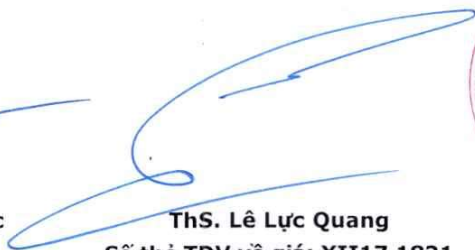
- Hồ sơ thẩm định giá của tài sản: kế hoạch thẩm định giá, các giấy tờ pháp lý liên quan đến tài sản thẩm định, sơ đồ vị trí tài sản, hình ảnh thực tế tài sản, báo cáo kiểm soát nội bộ và biên bản khảo sát hiện trạng tài sản.

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN



Nguyễn Văn Phước

THẨM ĐỊNH VIÊN



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

TUQ. CTHĐTV kiêm GIÁM ĐỐC
P.CHỦ TỊCH HĐTV



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



MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ



Đường tiếp giáp tài sản thẩm định



Đường dẫn vào tài sản thẩm định



Hiện trạng các thửa đất 1584,1598



Hiện trạng các thửa đất 1584,1598



Hiện trạng các thửa đất 1592,1601,333



Hiện trạng các thửa đất 1584,1598,333

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

