

- ✧ **Số chứng thư: 012/2026/A.020 (Số hợp đồng: A.024/26/SaigonPA/HĐ)**
- ✧ **Khách hàng yêu cầu thẩm định giá: Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Quốc tế Phạm Lê.**
- ✧ **Tài sản thẩm định giá:** Giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất
- ✧ **Địa chỉ tài sản thẩm định:** Thửa đất số 2, tờ bản đồ số 124 và các thửa đất số 24, 25 cùng tờ bản đồ số 120, địa chỉ: Phường Bình Đức, Tỉnh An Giang
- ✧ **Ngày phát hành chứng thư: 13/02/2026**



CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Quốc tế Phạm Lê

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số A.024/26/SaigonPA/HĐ ngày 10/02/2026 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn với Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Quốc tế Phạm Lê;

Căn cứ Báo cáo thẩm định giá số 012/2026/A.020 ngày 13/02/2026 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.020 ngày 13/02/2026 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng : Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Quốc tế Phạm Lê.
- Địa chỉ : 685/66/5 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Mã số thuế : 0315144679.

2. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên DN : Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn (Saigon PA)
- Địa chỉ : 151 Trần Huy Liệu, Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 2, tờ bản đồ số 124, địa chỉ: Phường Bình Đức, Tỉnh An Giang.
- Giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình trên đất tại thửa đất số 24, tờ bản đồ số 120, địa chỉ: Phường Bình Đức, Tỉnh An Giang.
- Giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình trên đất tại thửa đất số 25, tờ bản đồ số 120, địa chỉ: Phường Bình Đức, Tỉnh An Giang.

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tháng 02/2026.
- Ngày khảo sát hiện trạng 11/02/2026.

5. MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Phục vụ mục đích 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.
- Giá trị tài sản được ước tính trong điều kiện hợp thừa.
- Giả thiết đặc biệt: không có.





SAIGON PA

CÔNG TY THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

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

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

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

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

- Cách tiếp cận từ thị trường – Phương pháp so sánh.
- Cách tiếp cận từ chi phí – Phương pháp chi phí thay thế.

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 2, tờ bản đồ số 124, địa chỉ: Phường Bình Đức, Tỉnh An Giang			12.606.142.000
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở tại đô thị	200,0	36.041.000	7.208.200.000
1.2	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm	224,4	24.055.000	5.397.942.000
2	Thửa đất số 24, tờ bản đồ số 120, địa chỉ: Phường Bình Đức, Tỉnh An Giang			45.566.530.000
2.1	Giá trị quyền sử dụng đất sản xuất phi nông nghiệp thời hạn lâu dài	1169,0	36.041.000	42.131.929.000
2.2	Giá trị công trình xây dựng trên đất	1092,0		3.434.601.000
3	Thửa đất số 25, tờ bản đồ số 120, địa chỉ: Phường Bình Đức, Tỉnh An Giang			94.908.424.000
3.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở tại đô thị nằm ngoài quy hoạch giao thông	2439,0	36.041.000	87.903.999.000
3.2	Giá trị quyền sử dụng đất ở tại đô thị thuộc quy hoạch đất giao thông	94,9	12.210.000	1.158.729.000
3.3	Giá trị công trình xây dựng trên đất	1603,6		5.845.696.000
Tổng giá trị (VND)				153.081.096.000

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 153.081.000.000 VND.

Bảng chữ: Một trăm năm mươi ba tỷ không trăm tám mươi một 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.

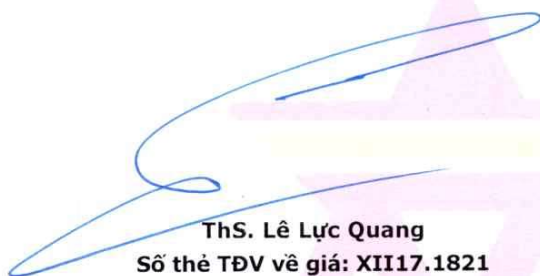
11. NHỮNG ĐIỀU KHOẢN LOẠI TRỪ VÀ HẠN CHẾ CỦA KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ:

- 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.024/26/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.

- 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.
- 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.
- Trong điều kiện thị trường giao dịch hạn chế tài sản so sánh có cùng mục đích sử dụng đất với tài sản thẩm định, Saigon PA sử dụng thông tin giá đất các tài sản so sánh sau khi thực hiện chuyển đổi về cùng mục đích sử dụng đất với tài sản thẩm định giá. Chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất được ước tính trong điều kiện giả định chủ tài sản được cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền cho phép thực hiện chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Trong thực tế, việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất có thể phụ thuộc vào nhiều yếu tố khác mà Saigon PA không thể kiểm soát hết được. Do đó, Saigon PA lưu ý khách hàng và các bên liên quan cần xem xét kỹ đặc điểm này trước khi sử dụng kết quả thẩm định giá.
- Trong trường hợp sử dụng đất hỗn hợp (gồm đất phi nông nghiệp và nông nghiệp) làm tài sản so sánh, chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất được ước tính dựa vào chênh lệch giá các loại đất theo bảng giá đất Nhà nước quy định bởi Ủy ban nhân dân cấp Tỉnh/Thành phố trực thuộc trung ương có hiệu lực tại thời điểm thẩm định giá. Các chi phí khác (nếu có) liên quan đến việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất chưa được xem xét được giả định không ảnh hưởng trọng yếu đến kết quả thẩm định giá. Saigon PA đề nghị khách hàng và các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định 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.

- Đối với phần diện tích thuộc quy hoạch đất giao thông, theo yêu cầu của khách hàng Saigon PA tạm tính theo giá đất tại nghị quyết số 16/2025/NQ-HĐND ngày 30/12/2025 của Hội đồng nhân dân Tỉnh An Giang về ban hành Bảng giá đất lần đầu Tỉnh An Giang áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026. Trong trường hợp Nhà nước thu hồi phần diện tích này để thực hiện dự án theo quy hoạch, giá đất do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định.
- 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
- 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.

THẨM ĐỊNH VIÊN



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

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



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

SAIGON PA

TP. Hồ Chí Minh, ngày 13 tháng 02 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 : 151 Trần Huy Liệu, Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Mã số thuế : 0309509811
- Người đại diện: Bà 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: Ông 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 : 028.3995.6939 Fax: 028.3995.6596
- 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 Cổ phần Đầu tư Thương mại Quốc tế Phạm Lê.
- Địa chỉ : 685/66/5 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Mã số thuế : 0315144679.

2.2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 2, tờ bản đồ số 124, địa chỉ: Phường Bình Đức, Tỉnh An Giang.
- Giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình trên đất tại thửa đất số 24, tờ bản đồ số 120, địa chỉ: Phường Bình Đức, Tỉnh An Giang.
- Giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình trên đất tại thửa đất số 25, tờ bản đồ số 120, địa chỉ: Phường Bình Đức, Tỉnh An Giang.

2.3. Mục đích thẩm định giá:

- Phục vụ mục đích 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 02/2026.
- Ngày khảo sát hiện trạng 11/02/2026.

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;
- Nghị quyết số 16/2025/NQ-HĐND ngày 30/12/2025 của Hội đồng nhân dân Tỉnh An Giang về ban hành Bảng giá đất lần đầu Tỉnh An Giang áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026;
- Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/04/2025 của Bộ xây dựng công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0309509811 ngày 09/11/2009 và cấp đổi ngày 19/06/2025;
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá số 012/TĐG ngày 19/08/2015; cấp lại lần 4 ngày 27/06/2025;

- 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;
- Hợp đồng thẩm định giá số A.024/26/SaigonPA/HĐ ngày 10/02/2026 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn với Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Quốc tế Phạm Lê;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất có số phát hành AA 04374996 và số vào sổ cấp GCN: CN2318 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai khu vực Liên Xã phường Long Xuyên cấp ngày 24/11/2025;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất có số phát hành AA 04374995 và số vào sổ cấp GCN: CN2317 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai khu vực Liên Xã phường Long Xuyên cấp ngày 24/11/2025;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất có số phát hành AA 04374994 và số vào sổ cấp GCN: CN2316 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai khu vực Liên Xã phường Long Xuyên cấp ngày 24/11/2025;
- Phiếu cung cấp thông tin (về quy hoạch sử dụng đất) số: 971/CNKVLXPLX-KT của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh khu vực liên Xã, Phường Long Xuyên cấp ngày 06/12/2025;
- Các tài liệu khác có liên quan.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

3.1. Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 2, tờ bản đồ số 124, địa chỉ: Phường Bình Đức, Tỉnh An Giang

3.1.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 2, tờ bản đồ số 124, địa chỉ: Phường Bình Đức, Tỉnh An Giang.
- Vị trí: Tài sản tiếp giáp mặt tiền đường Trần Hưng Đạo (Quốc lộ 91). Cách đường Tuyến tránh Long Xuyên khoảng 225m.

3.1.2. Hiện trạng khu đất

- Diện tích đất được chứng nhận theo giấy chứng nhận là: 424,4m². Trong đó:
 - + Diện tích ở tại đô thị là: 200m²;
 - + Diện tích đất trồng cây lâu năm: 224,4m².
- Chiều rộng mặt tiền: Khoảng 10,09m.
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị và đất trồng cây lâu năm.
- Thời hạn sử dụng đất:
 - + Đất ở tại đô thị: Lâu dài;
 - + Đất trồng cây lâu năm: Hết hạn đến ngày 08/11/2055.
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.
- Hình dạng lô đất: Cân đối.
- Hiện trạng: Trong quá trình khảo sát thực tế, dưới sự hướng dẫn của khách hàng, hiện trạng trên đất có công trình xây dựng chưa được công nhận quyền sở hữu trên giấy chứng nhận, tổ thẩm định không ước giá trị công trình này. Đề nghị khách hàng và các bên liên quan lưu ý về vấn đề này.

3.1.3. Thông tin quy hoạch

- Căn cứ theo phiếu cung cấp thông tin (về quy hoạch sử dụng đất) số 971/CNKVLXPLX-KT ngày 06/12/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh khu vực liên Xã, Phường Long Xuyên. Tài sản thuộc quy hoạch đất ở tại đô thị (trộn thửa).

3.2. Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 24, tờ bản đồ số 120, địa chỉ: Phường Bình Đức, Tỉnh An Giang

3.2.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 24, tờ bản đồ số 120, địa chỉ: Phường Bình Đức, Tỉnh An Giang.
- Vị trí: Tài sản không tiếp giáp đường, tài sản bị bao quanh bởi thửa đất số 25 cùng tờ bản đồ số 120 và hợp cùng thửa 25 thành 1 khối thống nhất tiếp giáp mặt tiền đường Trần Hưng Đạo (Quốc lộ 91) và tiếp giáp sông Hậu ở phía sau.

3.2.2. Hiện trạng khu đất

- Diện tích đất được chứng nhận theo giấy chứng nhận là: 1169,0m².
- Mục đích sử dụng đất: Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp (SKC).
- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.
- Hình dạng lô đất: Không cân đối.
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: Trong quá trình khảo sát thực tế, dưới sự hướng dẫn của khách hàng, hiện trạng trên đất có công trình là nhà kho.

3.2.3. Thông tin quy hoạch

- Căn cứ theo phiếu cung cấp thông tin (về quy hoạch sử dụng đất) số 971/CNKVLXPLX-KT ngày 06/12/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh khu vực liên Xã, Phường Long Xuyên. Tài sản thuộc quy hoạch đất sản xuất kinh doanh (trộn thửa).

3.2.4. Công trình xây dựng trên đất

- Qua khảo sát thực tế, dưới sự hướng dẫn của khách hàng, công trình xây dựng trên đất đúng với hiện trạng được cấp trong giấy chứng nhận.
- Tổng diện tích sàn xây dựng theo giấy chứng nhận: 1092,0m².
- Số tầng: 01 tầng.
- Kết cấu xây dựng: Tường gạch + tôn, nền xi măng, cột kèo thép, mái tôn.
- Đánh giá công trình xây dựng:
 - + Ngoại quan tổng thể bên ngoài ở mức trung bình;
 - + Tường gạch xuất hiện lớp bong tróc sơn;
 - + Cột thép ở mức trung bình, vẫn đảm bảo được khả năng chịu lực;
 - + Mái ở mức trung bình.
- **Chất lượng còn lại của công trình xây dựng**

Kết cấu chính	Tỷ lệ của kết cấu chính %	Tỷ lệ hao mòn %	Tỷ lệ chất lượng còn lại %	Tỷ lệ còn lại của kết cấu chính %
Móng	9	35	65	5,85
Khung, cột	13	35	65	8,45
Tường	7	30	70	4,9
Nền, sàn	12	30	70	8,4
Kết cấu đỡ mái	9	35	65	5,85
Mái	10	35	65	6,5
Tổng cộng	60			39,95
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				66,58%

3.3. Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 25, tờ bản đồ số 120, địa chỉ: Phường Bình Đức, Tỉnh An Giang

3.3.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 25, tờ bản đồ số 120, địa chỉ: Phường Bình Đức, Tỉnh An Giang.
- Vị trí: Tài sản tiếp giáp mặt tiền đường Trần Hưng Đạo (Quốc lộ 91) và tiếp giáp sông Hậu ở phía sau. Cách đường Tuyển tránh Long Xuyên khoảng 225m.

3.3.2. Hiện trạng khu đất

- Diện tích đất được chứng nhận theo giấy chứng nhận là: 2533,9m².
- Chiều rộng mặt tiền: Khoảng 40m
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị (ODT).
- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.
- Hình dạng lô đất: Không cân đối.
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: Trong quá trình khảo sát thực tế, dưới sự hướng dẫn của khách hàng, hiện trạng trên đất có công trình là nhà kho và nhà ở.

3.3.3. Thông tin quy hoạch

- Căn cứ theo phiếu cung cấp thông tin (về quy hoạch sử dụng đất) số 971/CNKVLXPLX-KT ngày 06/12/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh khu vực liên Xã, Phường Long Xuyên. Tài sản có 1933,7m² quy hoạch đất ở; 94,9m² quy hoạch đất giao thông và 505,3m² thuộc quy hoạch đất sản xuất kinh doanh.

3.3.4. Công trình xây dựng trên đất

- Qua khảo sát thực tế, dưới sự hướng dẫn của khách hàng, công trình xây dựng trên đất đúng với hiện trạng được cấp trong giấy chứng nhận.

• **Nhà ở (NH1)**

- Tổng diện tích sàn xây dựng theo giấy chứng nhận: 239,8m².
- Số tầng: 02 tầng.
- Kết cấu xây dựng: Tường gạch, khung cột; sàn BTCT, mái tôn.
- Đánh giá công trình xây dựng:
 - + Ngoại quan tổng thể bên ngoài ở mức tốt;
 - + Tường xuất hiện vài lớp bong tróc sơn;
 - + Khung cột, sàn BTCT chịu lực tốt;
 - + Mái ở mức khá.

- **Chất lượng còn lại của công trình xây dựng**

Kết cấu chính	Tỷ lệ của kết cấu chính %	Tỷ lệ hao mòn %	Tỷ lệ chất lượng còn lại %	Tỷ lệ còn lại của kết cấu chính %
Móng	10	25	75	7,5
Khung, cột	-	-	-	-
Tường	18	14	86	15,48
Nền, sàn	13	14	86	11,18
Kết cấu đỡ mái	6	20	80	4,8
Mái	10	25	75	7,5
Tổng cộng	57			46,46
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				81,51%

- **Nhà ở (NH2)**

- Tổng diện tích sàn xây dựng theo giấy chứng nhận: 99,4m².
- Số tầng: 01 tầng + lửng.
- Kết cấu xây dựng: Tường gạch, sàn gỗ, mái tôn.
- Đánh giá công trình xây dựng:
 - + Ngoại quan tổng thể bên ngoài ở mức khá;
 - + Tường xuất hiện vài lớp bong tróc sơn;
 - + Sàn chịu lực ở mức trung bình;
 - + Mái ở mức trung bình.

- **Chất lượng còn lại của công trình xây dựng**

Kết cấu chính	Tỷ lệ của kết cấu chính %	Tỷ lệ hao mòn %	Tỷ lệ chất lượng còn lại %	Tỷ lệ còn lại của kết cấu chính %
Móng	10	35	65	6,5
Khung, cột	-	-	-	-
Tường	18	18	82	14,76
Nền, sàn	5	18	82	4,1
Kết cấu đỡ mái	9	35	65	5,85
Mái	17	39	62	10,5
Tổng cộng	59			41,67
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				70,62%

- **Nhà kho (NH2)**

- Tổng diện tích sàn xây dựng theo giấy chứng nhận: 161,9m².
- Số tầng: 01 tầng.
- Kết cấu xây dựng: Tường tôn, nền xi măng, khung thép, mái tôn.
- Đánh giá công trình xây dựng:
 - + Ngoại quan tổng thể bên ngoài ở mức trung bình;
 - + Tường ở mức trung bình;
 - + Cột thép ở mức trung bình, vẫn đảm bảo được khả năng chịu lực;
 - + Mái ở mức trung bình.

- **Chất lượng còn lại của công trình xây dựng**

Kết cấu chính	Tỷ lệ của kết cấu chính %	Tỷ lệ hao mòn %	Tỷ lệ chất lượng còn lại %	Tỷ lệ còn lại của kết cấu chính %
Móng	9	35	65	5,85
Khung, cột	13	35	65	8,45
Tường	7	30	70	4,9
Nền, sàn	12	30	70	8,4
Kết cấu đỡ mái	9	35	65	5,85
Mái	10	35	65	6,5
Tổng cộng	60			39,95
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				66,58%

- **Nhà kho (NH3)**

- Tổng diện tích sàn xây dựng theo giấy chứng nhận: 1102,5m².
- Số tầng: 01 tầng.
- Kết cấu xây dựng: Tường gạch + tôn, nền xi măng, cột kèo thép, mái tôn.
- Đánh giá công trình xây dựng:
 - + Ngoại quan tổng thể bên ngoài ở mức trung bình;
 - + Tường gạch xuất hiện lớp bong tróc sơn;
 - + Cột thép ở mức trung bình, vẫn đảm bảo được khả năng chịu lực;
 - + Mái ở mức trung bình.
- **Chất lượng còn lại của công trình xây dựng**

Kết cấu chính	Tỷ lệ của kết cấu chính %	Tỷ lệ hao mòn %	Tỷ lệ chất lượng còn lại %	Tỷ lệ còn lại của kết cấu chính %
Móng	9	35	65	5,85
Khung, cột	13	35	65	8,45
Tường	7	30	70	4,9
Nền, sàn	12	30	70	8,4
Kết cấu đỡ mái	9	35	65	5,85
Mái	10	35	65	6,5
Tổng cộng	60			39,95
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				66,58%

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 có giao dịch đối với đất hỗn hợp có quy mô diện tích 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 của các tài sản thẩm định

- Yếu tố về kinh tế: Khu dân cư tập trung đông; hoạt động kinh tế 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. 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.
- Giá trị tài sản được ước tính trong điều kiện hợp thửa.
- Giá 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.*
 - Cách tiếp cận từ chi phí – phương pháp chi phí thay thế
 - + *Phương pháp chi phí thay thế là phương pháp xác định giá trị của tài sản thẩm định giá dựa trên cơ sở chênh lệch giữa chi phí thay thế và giá trị hao mòn của tài sản thẩm định giá.*

6.2. Xác định giá trị tài sản thẩm định

- Saigon PA ghi nhận thửa đất số 2, tờ bản đồ số 124 và các thửa đất số 24, 25 cùng tờ bản đồ số 120, địa chỉ: Phường Bình Đức, Tỉnh An Giang cùng chung 1 chủ sử dụng đất, nằm liền kề với nhau hợp thành một khối thống nhất có tổng diện tích là 4127,3m² tiếp giáp đường Trần Hưng Đạo (Quốc lộ 91) và tiếp giáp sông Hậu ở phía sau. Để đánh giá đầy đủ lợi thế của tài sản thẩm định, Saigon PA đề xuất xác định giá trị tài sản trong điều kiện hợp thửa.

6.2.1. Xác định giá trị quyền sử dụng đất ở và cơ sở sản xuất phi nông nghiệp (thời hạn lâu dài) ngoài lộ giới tại thửa đất số 2, tờ bản đồ số 124 và các thửa đất số 24, 25 cùng tờ bản đồ số 120, địa chỉ: Phường Bình Đức, Tỉnh An 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	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Thời điểm/Tình trạng giao dịch		Rao bán tháng 12/2025	Rao bán tháng 01/2026	Rao bán tháng 12/2025
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	ODT, SKC (thời hạn lâu dài)	ODT+CLN+LUA	ODT+CLN	ODT

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
5	Vị trí	Mặt tiền Trần Hưng Đạo (QL91) và mặt tiền sông Hậu, Phường Bình Đức, Tỉnh An Giang	Mặt tiền Trần Hưng Đạo (QL91), Phường Bình Đức, Tỉnh An Giang	Mặt tiền Trần Hưng Đạo (QL91) và mặt tiền sông Hậu, Phường Bình Đức, Tỉnh An Giang	Mặt tiền Trần Hưng Đạo (QL91) và 1 mặt hẻm nhựa rộng khoảng 7-8m, Phường Mỹ Thới, Tỉnh An Giang
6	Chiều rộng mặt tiền	50,09m	50,0m	12,0m	35,76m
7	Quy mô diện tích	4127,3m ²	8942,4m ²	1340,6m ²	1839,0m ²
7.1	Diện tích đất ở		1237,4m ²	1199,4m ²	1839,0m ²
7.2	Diện tích đất CLN		6144,0m ²	141,2m ²	,0m ²
7.3	Diện tích đất LUA		1561,0m ²	,0m ²	,0m ²
8	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
9	Hình dáng	Không cân đối	Không cân đối	Không cân đối	Tương đối cân đối
10	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
11	Giá rao bán (VND)		160.960.000.000	67.030.000.000	106.660.000.000
12	Nhận định từ giá rao bán về giá ước tính giao dịch thành công		Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá còn lớn	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá còn lớn
13	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		144.864.000.000	56.975.500.000	85.328.000.000
14	Kết cấu công trình xây dựng		Đất trống	Nhà cấp 4 (58,8m ²) + Nhà xưởng (648,0m ²)	Đất trống
	Diện tích sàn sử dụng		0,0	0,0	0,0
	Giá trị công trình xây dựng (VND)		0	2.036.948.394	0
15	Giá trị chuyển đổi mục đích sử dụng đất (VND)		92.413.600.155	1.692.370.956	0
16	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		26.534.000	42.243.000	46.399.000
17	Thông tin tham chiếu		Anh Sang 0939.684.386	Anh Công 0933.899.008	Anh Minh 0963.707.078

❖ **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)		26.534.000	42.243.000	46.399.000
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
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		0,00%	0,00%	0,00%
	<i>Mức điều chỉnh</i>		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		26.534.000	42.243.000	46.399.000
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
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		0,00%	0,00%	0,00%
	<i>Mức điều chỉnh</i>		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		26.534.000	42.243.000	46.399.000
3	Vị trí	Mặt tiền Trần Hưng Đạo (QL91) và mặt tiền sông Hậu, Phường Bình Đức, Tỉnh An Giang	Mặt tiền Trần Hưng Đạo (QL91), Phường Bình Đức, Tỉnh An Giang	Mặt tiền Trần Hưng Đạo (QL91) và mặt tiền sông Hậu, Phường Bình Đức, Tỉnh An Giang	Mặt tiền Trần Hưng Đạo (QL91) và 1 mặt hẻm nhựa rộng khoảng 7-8m, Phường Mỹ Thới, Tỉnh An Giang
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		10,00%	0,00%	0,00%
	<i>Mức điều chỉnh</i>		2.653.400	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		29.187.400	42.243.000	46.399.000
	Chiều rộng mặt tiền	50,09m	50,0m	12,0m	35,76m
4	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		0,00%	0,00%	0,00%
	<i>Mức điều chỉnh</i>		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		29.187.400	42.243.000	46.399.000
	Quy mô diện tích	4127,3m ²	8942,4m ²	1340,6m ²	1839,0m ²
5	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		19,26%	-12,67%	-10,40%
	<i>Mức điều chỉnh</i>		5.110.448	-5.352.188	-4.825.496
	Giá trị sau điều chỉnh		34.297.848	36.890.812	41.573.504

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
6	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		34.297.848	36.890.812	41.573.504
7	Hình dáng	Không cân đối	Không cân đối	Không cân đối	Tương đối cân đối
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	-10,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	-4.639.900
	Giá trị sau điều chỉnh		34.297.848	36.890.812	36.933.604
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		34.297.848	36.890.812	36.933.604
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		34.297.848	36.890.812	36.933.604
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		36.040.755		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		-5%	2%	2%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		36.041.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		7.763.848	5.352.188	9.465.396
	Số lần điều chỉnh		2	1	2
	Biên độ điều chỉnh		10,0% - 19,3%	0,0% - 12,7%	10,0% - 10,4%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		7.763.848	-5.352.188	-9.465.396

❖ **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 về yếu tố vị trí, quy mô diện tích và hình dáng so với tài sản thẩm định:

- Về vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp đường Trần Hưng Đạo (QL91) và mặt tiền sông Hậu. Trong khi đó, tài sản so sánh 1 chỉ có một mặt tiếp giáp đường Trần Hưng Đạo; 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 khoảng 10,0% về yếu tố vị trí.

- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định có quy mô diện tích là 4127,3m². Trong khi đó, tài sản so sánh 1 có quy mô diện tích khoảng 8942,4m²; kém lợi thế hơn tài sản thẩm định. Tài sản so sánh 2 và 3 có quy mô diện tích lần lượt là 1340,6m² và 1839,0m²; 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 khoảng 19,26% và thấp hơn các tài sản so sánh 2 và 3 lần lượt khoảng 12,67% và 10,40% về yếu tố quy mô diện tích.
- Về hình: Tài sản thẩm định có hình dáng không cân đối. Trong khi đó, tài sản so sánh 3 có hình dáng tương đối cân đối; 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 khoảng 10,0% 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 **36.041.000 VNĐ/m²**.
- Thửa đất số 2, tờ bản đồ số 124 có diện tích đất ở là: **200,0m²**
 - + Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích (m²) x Đơn giá (VNĐ/m²)
= 200,0m² x 36.041.000 VNĐ/m²
= **7.208.200.000 VNĐ**
- Thửa đất số 24, tờ bản đồ số 120 có diện tích đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp thời hạn lâu dài là: **1169,0m²**
 - ❖ Căn cứ theo mục 2b điều 9 Nghị quyết số 16/2025/NQ-HĐND của Hội đồng nhân dân Tỉnh An Giang về ban hành Bảng giá đất lần đầu Tỉnh An Giang áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026. Đối với các loại đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp (bao gồm cả đất thương, mại dịch vụ) được sử dụng ổn định lâu dài thì giá đất sẽ được tính bằng giá đất ở cùng vị trí. Saigon PA đề xuất sử dụng mức giá chỉ dẫn cho tài sản thẩm định tương ứng là **36.041.000 VNĐ/m²**.
 - + Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích (m²) x Đơn giá (VNĐ/m²)
= 1169,0m² x 36.041.000 VNĐ/m²
= **42.131.929.000 VNĐ**
- Thửa đất số 25, tờ bản đồ số 120 có diện tích đất ở nằm ngoài quy hoạch đất giao thông là: **2439,0m²**
 - + Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích (m²) x Đơn giá (VNĐ/m²)
= 2439,0m² x 36.041.000 VNĐ/m²
= **87.903.999.000 VNĐ**

6.2.2. Xác định giá trị quyền sử dụng đất ở thuộc quy hoạch đất giao thông

- Đối với phần diện tích thuộc quy hoạch đất giao thông, theo yêu cầu của khách hàng Saigon PA tạm tính theo giá đất căn cứ theo nghị quyết số 16/2025/NQ-HĐND của Hội đồng nhân dân Tỉnh An Giang về ban hành Bảng giá đất lần đầu Tỉnh An Giang áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.
- Tài sản thẩm định thuộc vị trí 1 trên đường Trần Hưng Đạo (QL91) đoạn từ ấp Chiến lược tới cầu Cần Xây có đơn giá đất ở theo nghị quyết là: **12.210.000 VNĐ/m²**.
- Thửa đất số 25, tờ bản đồ số 120 có diện tích đất ở thuộc quy hoạch đất giao thông là: **94,9m²**.
 - + Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích (m²) x Đơn giá (VNĐ/m²)
= 94,9m² x 12.210.000 VNĐ/m²
= **1.158.729.000 VNĐ**

6.2.3. Xác định giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm

- Qua khảo sát thực tế, Saigon PA nhận định giao dịch đất trồng cây lâu năm có quy mô diện tích nhỏ tại khu vực tài sản thẩm định khan hiếm. Do đó, Saigon PA đề xuất xác định đơn giá đất nông nghiệp theo phương pháp chuyển mục đích sử dụng đất.
- Căn cứ theo nghị quyết số 16/2025/NQ-HĐND của Hội đồng nhân dân Tỉnh An Giang về ban hành Bảng giá đất lần đầu Tỉnh An Giang áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.
 - Đơn giá đất ở của tài sản thẩm định là: **12.210.000 VNĐ/m²**
 - Đơn giá đất trồng cây lâu năm của tài sản thẩm định là: **284.000 VNĐ/m²**
- **Chi phí chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở:**
 - = (Đơn giá đất ở trong Bảng giá đất Nhà nước - Đơn giá đất nông nghiệp trong Bảng giá đất nhà nước)*1,005
 - = (12.210.000 - 284.000)*1,005
 - = **11.985.630 VNĐ/m²**.
- **Đơn giá đất nông nghiệp = Đơn giá đất ở - Chi phí chuyển mục đích sử dụng đất**
 - = 36.041.000 VNĐ/m² - 11.985.630 VNĐ/m²
 - = **24.055.370 VNĐ/m²**.
- Vậy đơn giá đất trồng cây lâu năm của tài sản thẩm định là **24.055.000 VNĐ/m²**.
- Thừa đất số 2, tờ bản đồ số 124 có diện tích đất trồng cây lâu năm là: **224,4m²**
 - + Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích (m²) x Đơn giá (VNĐ/m²)
 - = 224,4m² x 24.055.000 VNĐ/m²
 - = **5.397.942.000 VNĐ**

6.2.4. Xác định giá trị công trình xây dựng tại các thửa đất số 24, 25 cùng tờ bản đồ số 120, địa chỉ: Phường Bình Đức, Tỉnh An Giang

- Căn cứ đặc điểm của tài sản thẩm định giá, các thông tin thu thập được trên thị trường, Saigon PA nhận định không đủ cơ sở để xác định giá trị tài sản theo phương pháp so sánh thuộc cách tiếp cận từ thị trường và các phương pháp thuộc cách tiếp cận từ thu nhập, do không thu thập được thông tin chuyển nhượng hoặc chào mua hoặc chào bán của tài sản so sánh tương tự tại thời điểm thẩm định giá, khu vực thẩm định giá và thông tin thu nhập có thể được tạo ra từ tài sản trong tương lai. Do đó, Saigon PA đề xuất xác định giá trị tài sản theo phương pháp chi phí thay thế thuộc cách tiếp cận từ chi phí.
- Giá trị công trình xây dựng trên đất được xác định theo công thức sau:

Giá trị của CTXD hiện tại = Diện tích sử dụng (m²) x Đơn giá xây dựng (VNĐ/m²) x CLCL của công trình (%)

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Chất lượng còn lại (%)	Đơn giá (VNĐ/m ²)	Thành tiền (VNĐ)
1	Giá trị công trình xây dựng tại thửa đất số 24, tờ bản đồ số 120	1092,0	66,58%	4.724.000	3.434.601.000
2	Giá trị công trình xây dựng tại thửa đất số 25, tờ bản đồ số 120	1603,6			5.845.696.000
2.1	Nhà ở (NH1)	239,8	81,51%	8.365.000	1.635.031.000
2.2	Nhà ở (NH2)	99,4	70,62%	5.272.000	370.075.000
2.3	Nhà kho (NH2)	161,9	66,58%	3.460.000	372.964.000
2.4	Nhà kho (NH3)	1102,5	66,58%	4.724.000	3.467.626.000

- Saigon PA xác định đơn giá xây dựng mới công trình căn cứ vào Suất vốn đầu tư xây dựng công trình qua các năm của Bộ xây dựng và một số Suất vốn đầu tư của các Công ty xây dựng đã được điều chỉnh phù hợp với đặc điểm tài sản thẩm định, khu vực và thời điểm thẩm định giá. Giá trị tài sản thẩm định đã bao gồm thuế giá trị gia tăng và bao gồm lợi nhuận nhà đầu tư.

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)
1	Thửa đất số 2, tờ bản đồ số 124, địa chỉ: Phường Bình Đức, Tỉnh An Giang			12.606.142.000
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở tại đô thị	200,0	36.041.000	7.208.200.000
1.2	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm	224,4	24.055.000	5.397.942.000
2	Thửa đất số 24, tờ bản đồ số 120, địa chỉ: Phường Bình Đức, Tỉnh An Giang			45.566.530.000
2.1	Giá trị quyền sử dụng đất sản xuất phi nông nghiệp thời hạn lâu dài	1169,0	36.041.000	42.131.929.000
2.2	Giá trị công trình xây dựng trên đất	1092,0		3.434.601.000
3	Thửa đất số 25, tờ bản đồ số 120, địa chỉ: Phường Bình Đức, Tỉnh An Giang			94.908.424.000
3.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở tại đô thị nằm ngoài quy hoạch giao thông	2439,0	36.041.000	87.903.999.000
3.2	Giá trị quyền sử dụng đất ở tại đô thị thuộc quy hoạch đất giao thông	94,9	12.210.000	1.158.729.000
3.3	Giá trị công trình xây dựng trên đất	1603,6		5.845.696.000
Tổng giá trị (VND)				153.081.096.000

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 153.081.000.000 VND.

Bảng chữ: Một trăm năm mươi ba tỷ không trăm tám mươi một 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.024/26/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.

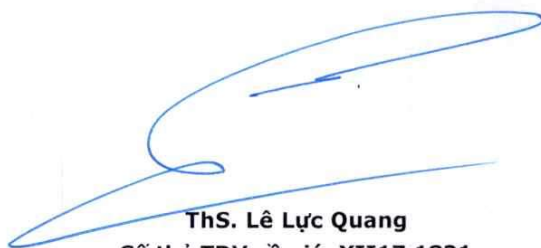
- Kết quả thẩm định giá trên chỉ có giá trị khi chủ tài sản đã hoàn tất các thủ tục pháp lý và nghĩa vụ tài chính về quyền sử dụng đất và/hoặc quyền sở hữu công trình xây dựng theo quy định của Pháp luật.
- Khách hàng là chủ tài sản hoặc bên thứ ba yêu cầu thẩm định giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm 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.
- 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.
- Trong điều kiện thị trường giao dịch hạn chế tài sản so sánh có cùng mục đích sử dụng đất với tài sản thẩm định, Saigon PA sử dụng thông tin giá đất các tài sản so sánh sau khi thực hiện chuyển đổi về cùng mục đích sử dụng đất với tài sản thẩm định giá. Chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất được ước tính trong điều kiện giả định chủ tài sản được cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền cho phép thực hiện chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Trong thực tế, việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất có thể phụ thuộc vào nhiều yếu tố khác mà Saigon PA không thể kiểm soát hết được. Do đó, Saigon PA lưu ý khách hàng và các bên liên quan cần xem xét kỹ đặc điểm này trước khi sử dụng kết quả thẩm định giá.
- Trong trường hợp sử dụng đất hỗn hợp (gồm đất phi nông nghiệp và nông nghiệp) làm tài sản so sánh, chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất được ước tính dựa vào chênh lệch giá các loại đất theo bảng giá đất Nhà nước quy định bởi Ủy ban nhân dân cấp Tỉnh/Thành phố trực thuộc trung ương có hiệu lực tại thời điểm thẩm định giá. Các chi phí khác (nếu có) liên quan đến việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất chưa được xem xét 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.
- 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.

- Đối với phần diện tích thuộc quy hoạch đất giao thông, theo yêu cầu của khách hàng Saigon PA tạm tính theo giá đất tại nghị quyết số 16/2025/NQ-HĐND ngày 30/12/2025 của Hội đồng nhân dân Tỉnh An Giang về ban hành Bảng giá đất lần đầu Tỉnh An Giang áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026. Trong trường hợp Nhà nước thu hồi phần diện tích này để thực hiện dự án theo quy hoạch, giá đất do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định.
- 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.

10. CÁC TÀI LIỆU 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.

THẨM ĐỊNH VIÊN



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

TU QUẢN TĐV kiêm GIÁM ĐỐC
P. CHỦ TỊCH HĐQT



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



MỘT SỐ HÌNH ẢNH THẨM ĐỊNH

Thửa đất số 24, tờ bản đồ số 120, địa chỉ: Phường Bình Đức, Tỉnh An Giang



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN

MỘT SỐ HÌNH ẢNH THẨM ĐỊNH

Thửa đất số 25, tờ bản đồ số 120, địa chỉ: Phường Bình Đức, Tỉnh An Giang



ĐƯỜNG TRƯỚC TÀI SẢN



ĐƯỜNG TRƯỚC TÀI SẢN



MẶT SAU TÀI SẢN



TỔNG QUAN TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN (NH3)



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN (NH3)

MỘT SỐ HÌNH ẢNH THẨM ĐỊNH

Thửa đất số 25, tờ bản đồ số 120, địa chỉ: Phường Bình Đức, Tỉnh An Giang



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN (NH1)



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN (NH1)



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN (NH1)



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN (NH1)



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN (NH1)



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN (NH1)

MỘT SỐ HÌNH ẢNH THẨM ĐỊNH

Thửa đất số 25, tờ bản đồ số 120, địa chỉ: Phường Bình Đức, Tỉnh An Giang



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN (NH2)



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN (NH2)



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN (NH2)



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN (NH2)



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN (NH2)



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN (NH2)

MỘT SỐ HÌNH ẢNH THẨM ĐỊNH

Thửa đất số 2, tờ bản đồ số 124, địa chỉ: Phường Bình Đức, Tỉnh An Giang



ĐƯỜNG TRƯỚC TÀI SẢN



ĐƯỜNG TRƯỚC TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN



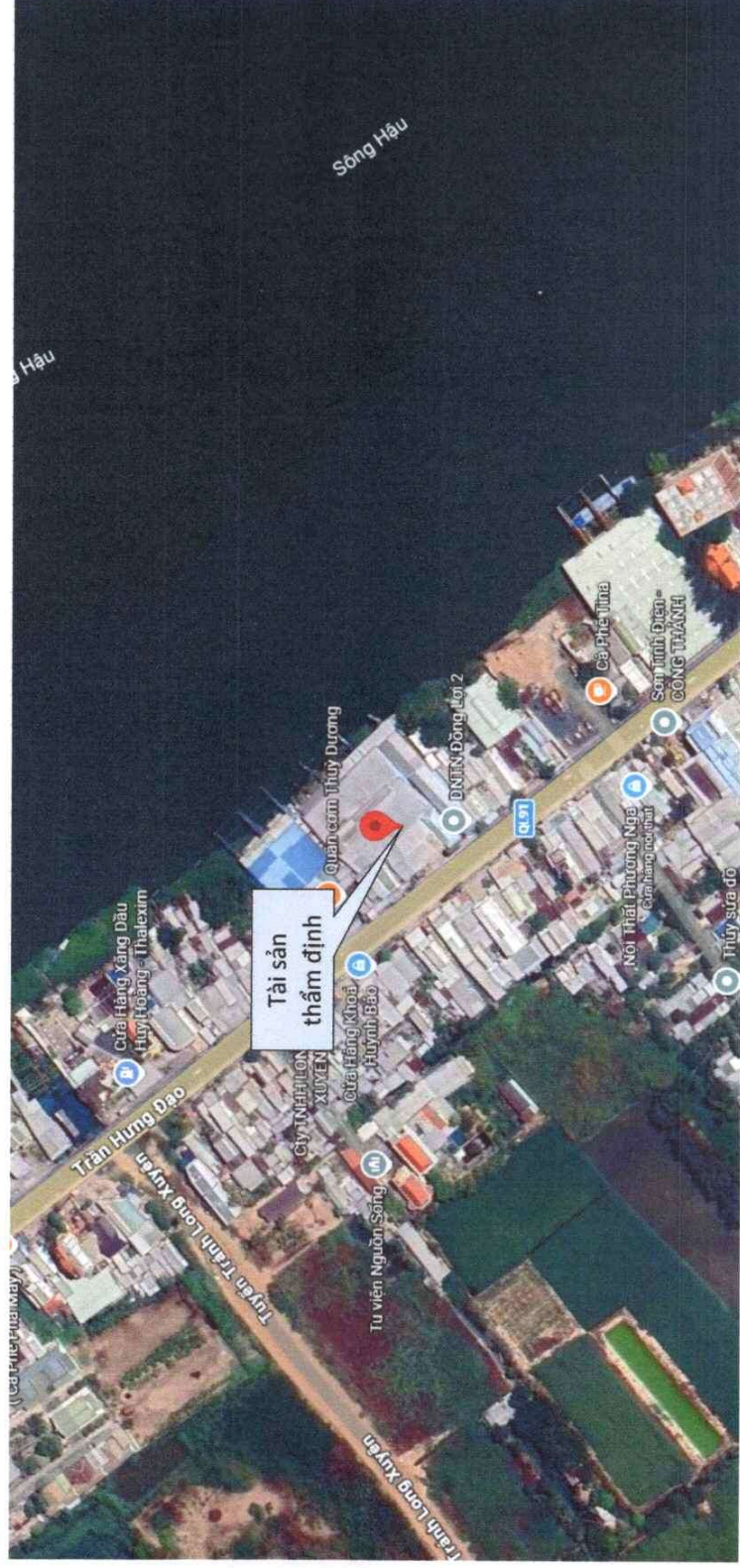
HIỆN TRẠNG TÀI SẢN

SƠ ĐỒ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH

Thửa đất số 2, tờ bản đồ số 124 và các thửa đất số 24, 25 cùng tờ bản đồ số 120, địa chỉ: Phường Bình Đức, Tỉnh An Giang

10.414438598150488, 105.41444714705855

...





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



GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

1. Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất:

Ông: Trần Thanh Tân, CCCD: 089065014809

2. Thông tin thửa đất:

a. Thửa đất số: 2 ; tờ bản đồ số: 124

b. Diện tích: 424.4m²

c. Loại đất: Đất ở tại đô thị: 200.0m²; Đất trồng cây lâu năm: 224.4m²

d. Thời hạn sử dụng: Đất ở tại đô thị: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: Đến ngày 8/11/2055

đ. Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng

e. Địa chỉ: Phường Bình Đức, tỉnh An Giang

3. Thông tin tài sản gắn liền với đất: -/-

Long Xuyên, ngày 21/... tháng 11/... năm 2025

CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI
KHU VỰC LIÊN XÃ, PHƯỜNG LONG XUYỀN

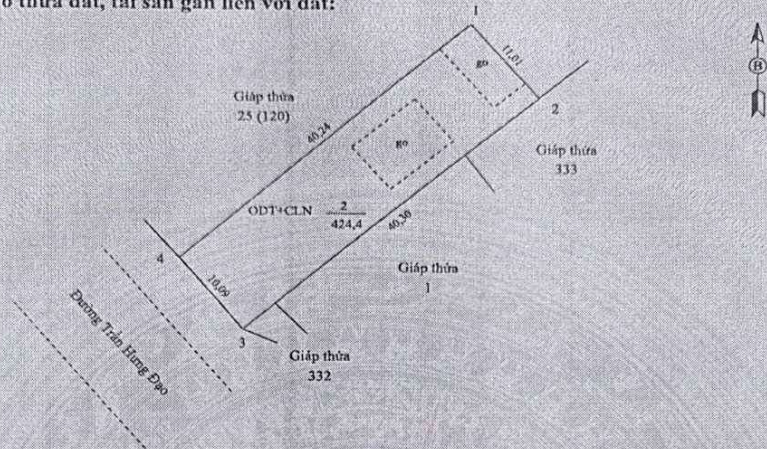
KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



AA 04374994

Thông tin chi tiết được thể hiện tại mặt khác *Trần Thanh Tân*

4. Sơ đồ thừa đất, tài sản gắn liền với đất:



5. Ghi chú: Không

6. 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 Giấy chứng nhận: CN 2316

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.



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



GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

1. Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất:

Ông: Trần Thanh Tân, CCCD: 089065014809

2. Thông tin thửa đất:

a. Thửa đất số: 24 ; tờ bản đồ số: 120

b. Diện tích: 1169.0m²

c. Loại đất: Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp (SKC) d. Thời hạn sử dụng: Lâu dài

d. Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng

e. Địa chỉ: Phường Bình Đức, tỉnh An Giang

3. Thông tin tài sản gắn liền với đất:

a. Tên tài sản: Nhà kho

b. Diện tích sử dụng: 1092.0m²

c. Hình thức sở hữu: Sở hữu riêng

d. Thời hạn sở hữu: -/-

Long Xuyên, ngày 24... tháng 11... năm 2025

CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI
KHU VỰC LIÊN XÃ, PHƯỜNG LONG XUYỀN

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

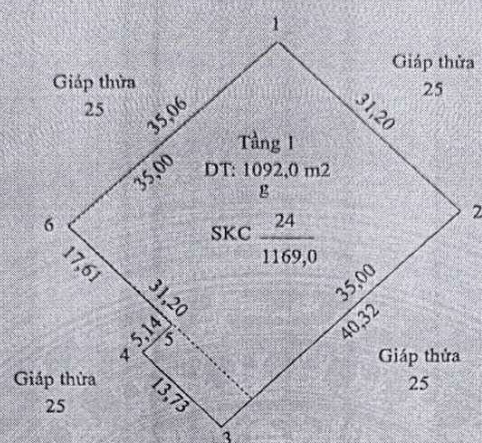


AA 04374995

Nguyễn Thanh Quang

Thông tin chi tiết được thể hiện tại mã QR.

4. Sơ đồ thửa đất, tài sản gắn liền với đất:



5. Ghi chú: Không

6. 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 Giấy chứng nhận:.....CN 2317.....

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.



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



GIẤY CHỨNG NHẬN

QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

1. Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất:

Ông: Trần Thanh Tân, CCCD: 089065014809

2. Thông tin thửa đất:

a. Thửa đất số: 25 ; tờ bản đồ số: 120

b. Diện tích: 2533.9m²

c. Loại đất: Đất ở tại đô thị (ODT)

d. Thời hạn sử dụng: Lâu dài

đ. Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng

e. Địa chỉ: Phường Bình Đức, tỉnh An Giang

3. Thông tin tài sản gắn liền với đất:

Tên tài sản: Nhà ở độc lập; Nhà kho

Thông tin chi tiết của các tài sản được thể hiện trong mã QR

Long Xuyên, ngày 29 tháng 11 năm 2025

CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI
KHU VỰC LIÊN XÃ, PHƯỜNG LONG XUYỀN

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

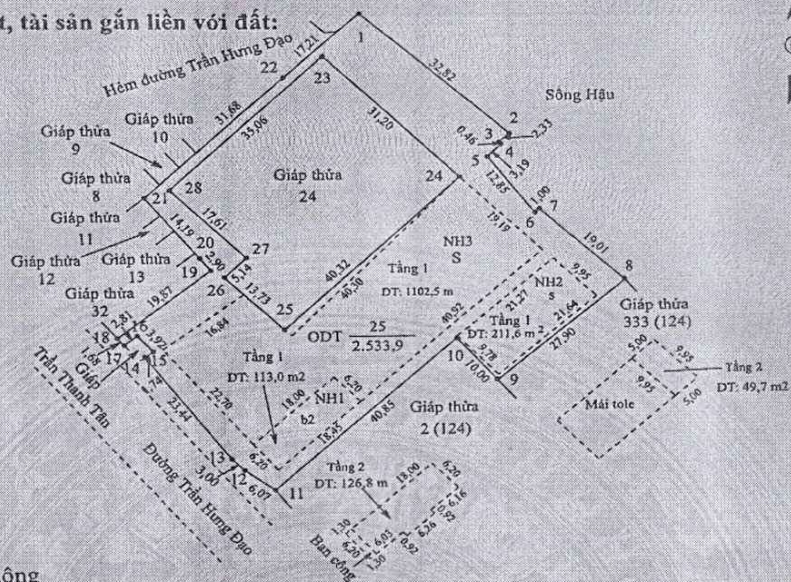


AA 04374996

Nguyễn Thanh Quang

Thông tin chi tiết được thể hiện tại mã QR.

4. Sơ đồ thửa đất, tài sản gắn liền với đất:



5. Ghi chú: Không

6. 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 Giấy chứng nhận: CN 2318

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.

Số: 27/CNKV.LXPLX-KT

Long Xuyên, ngày 4 tháng 7 năm 2025

PHIẾU CUNG CẤP THÔNG TIN (Về quy hoạch sử dụng đất)

Kính gửi: ông Trần Thanh Tân
Địa chỉ: P. Bình Đức, Tỉnh An Giang.

Căn cứ phiếu yêu cầu cung cấp thông tin về quy hoạch sử dụng đất của ông Trần Thanh Tân ngày 3/10/2025, Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh khu vực liên xã, phường Long Xuyên cung cấp thông tin như sau:

*** Thông tin giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:**

- GCN quyền sử dụng đất có Số vào sổ CN01702 thửa đất số: 25, số tờ bản đồ: 33, diện tích: 2533,9m² đất ODT.
- GCN quyền sử dụng đất có Số vào sổ CN01701 thửa đất số: 2, số tờ bản đồ: 37, diện tích: 424,4m² đất ODT+CLN.
- GCN quyền sử dụng đất có Số vào sổ CN01703 thửa đất số: 24, số tờ bản đồ: 33, diện tích: 1169m² đất SKC.

Địa chỉ khu đất: phường Bình Đức

*** Thông tin quy hoạch sử dụng đất:**

Vị trí các thửa đất nêu trên theo Quy hoạch sử dụng đất trên địa bàn thành phố Long Xuyên đến năm 2030 tại Quyết định số 1046/QĐ-UBND ngày 25/06/2025, của UBND tỉnh An Giang về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 và kế hoạch sử dụng đất thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang, cụ thể như sau:

- Vị trí thửa đất số 25, được quy hoạch là:

- Đất ở tại đô thị: 1933,7m²
- Đất giao thông: 94,9m²
- Đất sản xuất kinh doanh: 505,3m²

- Vị trí thửa đất số 24, được quy hoạch là:

- Đất sản xuất kinh doanh (trộn thửa)

- Vị trí thửa đất số 2, được quy hoạch là:

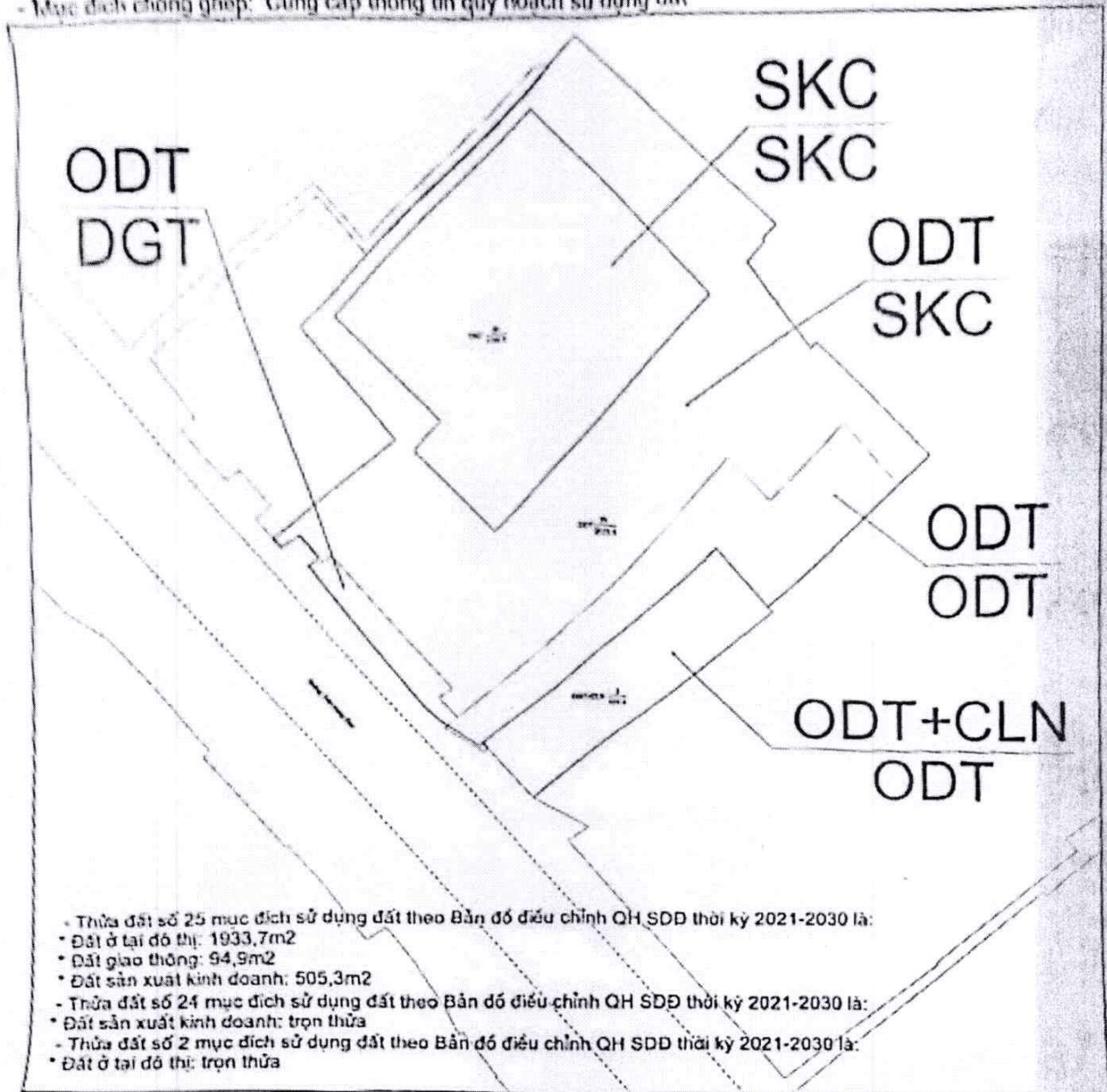
- Đất ở tại đô thị (trộn thửa)

Được quét bằng CamScanner

SƠ ĐỒ CHỒNG GHÉP QUY HOẠCH

Phụ lục 4

- Địa chỉ khu đất: Thuộc tờ bản đồ số: 33, 37; Thửa đất số: 25, 24, 2
- Phường Bình Đức, tỉnh An Giang
- Tên chủ sử dụng đất, tổ chức: ông Trần Thanh Tân
- Mục đích chồng ghép: Cung cấp thông tin quy hoạch sử dụng đất



Ngày 04. tháng 12 năm 2025

CÁN BỘ THỰC HIỆN

Phạm Lý Thái Hưng

Ngày 06. tháng 12. năm 2025

LƯU GIẤM ĐỐC



Trần Võ Luận

Được quét bằng CamScanner