

Số chứng thư: 012/2025/A.087 (Số hợp đồng: A.095/25/SaigonPA/HĐ)

Khách hàng yêu cầu thẩm định giá: Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Vận tải Xây dựng Giao thông T&T

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

Địa chỉ tài sản thẩm định: Thửa đất số 1, tờ bản đồ số 39, xã Phước Khánh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai

Ngày phát hành chứng thư: 29/05/2025.



CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Vận tải Xây dựng Giao thông T&T

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số A.095/25/SaigonPA/HĐ ngày 27/05/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Vận tải Xây dựng Giao thông T&T;

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định giá số 012/2025/A.087 ngày 29/05/2025 của Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn;

Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn cung cấp Chứng thư thẩm định giá số 012/2025/A.087 ngày 29/05/2025 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng : Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Vận tải Xây dựng Giao thông T&T
- Địa chỉ : 98 Đào Duy Từ, phường 08, quận 10, Tp. HCM
- Mã số thuế : 0302837362
- Đại diện : Ông Nguyễn Công Bình Chức vụ: Giám đốc

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 8, Quận Phú Nhuận, TP HCM.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Giá trị quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 1, tờ bản đồ số 39, xã Phước Khánh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tháng 05/2025. Ngày khảo sát hiện trạng 27/05/2025.

5. MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Phục vụ cho việc vay vốn.

6. CƠ SỞ GIÁ TRỊ THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Cơ sở giá trị thị trường.

7. GIÁ THIẾT VÀ GIÁ THIẾT ĐẶC BIỆT:

- Pháp lý của tài sản thẩm định giá là hợp pháp.
- Điều kiện giao dịch trên thị trường bình thường, người bán sẵn sàng bán và người mua sẵn sàng mua, không bị chi phối bởi lý do chủ quan khác.
- Giá ước tính giao dịch thành công là giá đại diện cho tài sản trên thị trường.
- Người cung cấp thông tin/hướng dẫn khảo sát có đầy đủ thẩm quyền, hiểu biết về tài sản.
- Giá thiết đặc biệt: không có.

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

- Cách tiếp cận từ thị trường – Phương pháp so sánh.



SAIGON PA

CÔNG TY THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

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

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

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

9. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
I	Thửa đất số 1, tờ bản đồ số 39, xã Phước Khánh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai	417,20		
1	Giá trị quyền sử dụng đất ở tại nông thôn	300,00	13.815.000	4.144.500.000
2	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm	117,20	11.711.000	1.372.529.200
Tổng giá trị (VND)				5.517.029.200

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): **5.517.000.000 VND.**

Bằng chữ: Năm tỷ năm trăm mười bảy 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.095/25/SaigonPA/HĐ. Trong trường hợp khách hàng không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ bao gồm nghĩa vụ thanh toán đã ghi trong Hợp đồng nêu trên trong thời hạn quy định thì mặc nhiên hợp đồng vô hiệu và toàn bộ Chứng thư/Báo cáo thẩm định giá liên quan đến Hợp đồng này nếu được thoả thuận giao trước cho khách hàng sẽ không có giá trị pháp lý.

Kết quả thẩm định giá trên chỉ có giá trị khi chủ tài sản đã hoàn tất các thủ tục pháp lý và nghĩa vụ tài chính về quyền sử dụng đất và/hoặc quyền sở hữu công trình xây dựng theo quy định của Pháp luật.

Khách hàng là chủ tài sản hoặc bên thứ ba yêu cầu thẩm định giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc cung cấp hồ sơ pháp lý, tài liệu liên quan quyền sở hữu, quyền sử dụng, đặc tính kinh tế - kỹ thuật và các tính năng khác có liên quan đến tài sản thẩm định và hướng dẫn Saigon PA khi khảo sát vị trí và hiện trạng thực tế tài sản.

Khách hàng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác của danh mục, số lượng và các thông tin khác liên quan đến tài sản được thẩm định giá đã cung cấp. Saigon PA không thẩm định tính sở hữu hợp pháp hay những thay đổi pháp lý trên giấy tờ gốc mà có thể hiện hoặc không thể hiện trên bản sao đã được cung cấp, và Saigon PA giả định rằng tất cả giấy tờ pháp lý được cung cấp là trung thực và chính xác.

Kết quả thẩm định trên đây, mặc dù đã được khảo sát, phân tích rất kỹ lưỡng nhưng vẫn là ý chủ quan của Tổ thẩm định giá. Nó có giá trị tham khảo cho mục đích đã ghi trong hợp đồng tại thời điểm thẩm định giá.

Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng "cho một mục đích thẩm định giá" duy nhất theo yêu cầu của khách hàng tại hợp đồng. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.

Báo cáo kết quả thẩm định giá được lập dựa trên pháp lý, đặc điểm kinh tế kỹ thuật, hiện trạng của tài sản thẩm định, năng lực chuyên môn của tổ thẩm định, các giả định, giả thiết được nêu xuyên suốt trong nội dung của báo cáo. Độ tin cậy của báo cáo phụ thuộc nhiều vào khả năng nhận xét và mức độ am hiểu của người đọc đối với các điều khoản đính kèm trong bản báo cáo này. Saigon PA hoàn toàn không có bất kỳ lợi ích nào, ngoài hợp đồng dịch vụ thẩm định giá, có thể gây ra mâu thuẫn làm ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định.

Các số liệu được đo lại trên bản vẽ sơ đồ nhà đất hoặc bản đồ quy hoạch như diện tích, chiều rộng mặt tiền, chiều rộng mặt cắt đường (nếu có) chỉ mang tính tham khảo do có thể có sự sai lệch tỷ lệ trên bản vẽ hoặc sai số trong quá trình đo đạc của tổ thẩm định. Sự sai lệch này có thể ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.

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 bảng giá đất Nhà nước quy định bởi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh/thành phố trực thuộc trung ương có hiệu lực tại thời điểm thẩm định giá. Các chi phí khác liên quan đến việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất chưa được xem xét (nếu có) được giả định không ảnh hưởng trọng yếu đến kết quả thẩm định giá. Saigon PA đề nghị khách hàng và các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.

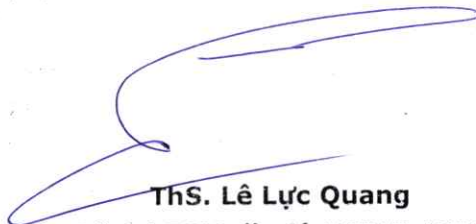
Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị khi đi kèm với các giả thiết, giả định được nêu xuyên suốt trong báo cáo kết quả thẩm định giá. Khách hàng và các bên liên quan chấp nhận rủi ro khi một số giả định được nêu ra có thể không chính xác trong thực tế, làm ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan cần xem xét kỹ trước khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.

Báo cáo kết quả thẩm định giá số: 012/2025/A.087 kèm theo Chứng thư này.

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, hình ảnh thực tế và biên bản khảo sát hiện trạng tài sản.

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 ĐTV về giá: XII17.1821**GIÁM ĐỐC****Nguyễn Thị Diệu Vi**
Số thẻ ĐTV về giá: IX14.1228

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 05 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ

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

- Tên DN : Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn (Saigon PA)
- Địa chỉ : số 151 Trần Huy Liệu, Phường 8, Quận Phú Nhuận, TP HCM.
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá mã số 012/TĐG do Bộ Tài chính cấp lần đầu ngày 19/08/2015 và cấp đổi lần 3 ngày 21/09/2022.
- Hoạt động theo Thông báo số 1271/TB-BTC ngày 31/12/2024 của Bộ Tài Chính về Danh sách thẩm định viên về giá đủ điều kiện hành nghề tại các doanh nghiệp thẩm định giá và Danh sách doanh nghiệp thẩm định giá, chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá không bảo đảm điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2025.
- Điện thoại : 0236.358.8068 Fax: 0236.358.8068
- Email : info@thamdinghgiaisaigon.com Website: www.thamdinghgiaisaigon.com

2. CÁC THÔNG TIN CƠ BẢN VỀ CUỘC THẨM ĐỊNH GIÁ:

2.1. Thông tin về khách hàng thẩm định giá:

- Tên khách hàng : Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Vận tải Xây dựng Giao thông T&T
- Địa chỉ : 98 Đào Duy Từ, phường 08, quận 10, Tp. HCM
- Mã số thuế : 0302837362
- Đại diện : Ông Nguyễn Công Bính Chức vụ: Giám đốc

2.2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- Giá trị quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 1, tờ bản đồ số 39, xã Phước Khánh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

2.3. Mục đích thẩm định giá:

- Phục vụ công tác vay vốn.

2.4. Cơ sở giá trị thẩm định giá:

- Cơ sở giá trị thị trường.

2.5. Thời điểm thẩm định giá:

- Tháng 05/2025.
- Ngày khảo sát hiện trạng 27/05/2025.

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

- Thông tin do khách hàng cung cấp;
- Thông tin thu thập trực tiếp từ kết quả khảo sát thực tế tại khu vực thẩm định giá;
- Thông tin thị trường về các giao dịch/rao bán tài sản trên các báo, internet, sàn giao dịch bất động sản và các phương tiện truyền thông khác đã qua kiểm chứng;
- Thông tin từ các văn bản pháp lý về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền trên đất, quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội tại khu vực thẩm định giá;
- Thông tin từ cơ sở dữ liệu sẵn có của Công ty Thẩm định giá Sài Gòn.

2.7. Căn cứ pháp lý để thẩm định giá:

- Luật giá số 16/2023/QH15 ngày 19/06/2023;
- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;
- Luật nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023;
- Nghị định số 78/2024/NĐ-CP ngày 01/07/2024 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều chỉnh điều của Luật giá về thẩm định giá.
- Nghị định 95/2024/NĐ-CP ngày 24/07/2024 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở;
- Nghị định số 71/2024 ngày 27/06/2024 của Chính phủ về Quy định về giá đất;
- Thông tư 34/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Quy định thi, quản lý, cấp và thu hồi Thẻ thẩm định viên về giá;
- Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về quy tắc đạo đức nghề nghiệp thẩm định giá, phạm vi công việc thẩm định giá, cơ sở giá trị thẩm định giá, hồ sơ thẩm định giá;
- Thông tư số 32/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ thị trường, cách tiếp cận từ chi phí, cách tiếp cận từ thu nhập;
- Thông tư số 31/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về thu thập và phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá;
- Thông tư số 36/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về thẩm định giá doanh nghiệp;
- Thông tư số 37/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về thẩm định giá tài sản vô hình;
- Thông tư số 38/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Quy trình về đánh giá hoạt động doanh nghiệp thẩm định giá; trích lập dự phòng rủi ro nghề nghiệp, chế độ báo cáo về hoạt động thẩm định giá của doanh nghiệp thẩm định giá và chi phí phục vụ cho việc thẩm định giá của doanh nghiệp thẩm định giá và chi phí phục vụ cho việc thẩm định giá của hội đồng thẩm định giá;
- Thông tư số 42/2024/TT-BTC ngày 20/06/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá bất động sản;
- Thông tư số 39/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Quy trình đào tạo, bồi dưỡng, cập nhật kiến thức và cấp chứng chỉ nghiệp vụ thẩm định giá;
- Thông tư số 19/VBHN-BTC ngày 20/07/2017 của Bộ Tài chính, Hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định;
- Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10/6/2013 và áp dụng từ năm tài chính năm 2013, được sửa đổi, bổ sung bởi 02 Thông tư sau:
- Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số Điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 28/11/2016 và áp dụng từ năm tài chính 2016.
- Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/4/2017 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 4 năm 2013 và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13 tháng 10 năm 2016 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 26/5/2017 và áp dụng từ năm tài chính 2016.

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0309509811 ngày 09/11/2009 và cấp đổi ngày 25 tháng 7 năm 2022;
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá số 012/TĐG ngày 19/08/2015; cấp lại lần 3 ngày 21/09/2022;
- Thông báo số 1271/TB-BTC ngày 31/12/2024 của Bộ Tài chính về việc công bố Danh sách thẩm định về giá đủ điều kiện hành nghề thẩm định giá kể từ ngày 01/01/2025 tại các doanh nghiệp thẩm định giá; Danh sách doanh nghiệp thẩm định giá, chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá không bảo đảm điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá kể từ ngày 01/01/2025;
- Quyết định số 86/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh, bổ sung một số điều của quy định về điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020 - 2024 ban hành kèm theo quyết định số 56/2022/QĐ-UBND ngày 19 tháng 12 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.
- 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.
- Hợp đồng thẩm định giá số A.095/25/SaigonPA/HĐ ngày 27/05/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Vận tải Xây dựng Giao thông T&T;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 195688 và sổ vào sổ cấp GCN: CH01725 do UBND huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 18/10/2011.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

3.1. Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1, tờ bản đồ số 39, xã Phước Khánh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

3.1.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 1, tờ bản đồ số 39, xã Phước Khánh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.
- Vị trí: Tài sản thẩm định có 1 mặt tiếp giáp đường Nhà Thờ hướng ra đường Phạm Thái Bường (đường nhựa lòng đường rộng khoảng 5m) và 1 mặt tiếp giáp với hẻm đường Nhà Thờ (đường nhựa lòng đường rộng khoảng 5m), vị trí tài sản cách đường Phạm Thái Bường khoảng 1,1km, cách chợ Phước Khánh khoảng 550m, cách UBND xã Phước Khánh khoảng 1km.

3.1.2. Hiện trạng khu đất

- Diện tích đất được chứng nhận theo giấy chứng nhận là: 417,2 m².
- Mục đích sử dụng đất: 117,2 m² Đất trồng cây lâu năm; 300 m² Đất ở tại nông thôn;
- Chiều rộng mặt tiền: khoảng 21,34m;
- Thời hạn sử dụng đất: Đất trồng cây lâu năm: sử dụng đến ngày: 15/10/2043; Đất ở tại nông thôn: Lâu dài;
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng;
- Hình dạng lô đất: Cân đối.
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: có nhà tạm trên đất.

3.1.3. Thông tin quy hoạch

- Tài sản thẩm định thuộc quy hoạch Đất ở tham khảo theo Quyết định số 5367/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030.

4. THÔNG TIN TỔNG QUAN VỀ THỊ TRƯỜNG, CÁC THÔNG TIN VỀ THỊ TRƯỜNG GIAO DỊCH CỦA NHÓM (LOẠI) TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

4.1. Thông tin tổng quan về thị trường

- Qua khảo sát thông tin tại khu vực thẩm định giá, Saigon PA nhận định thị trường cung cầu bất động sản tương đối dồi dào đối với tài sản là đất thổ vườn có quy mô diện tích vừa và nhỏ.
- Thông tin rao bán chủ yếu từ website, môi giới, chủ tài sản Giao dịch được thực hiện chủ yếu thông qua thỏa thuận giá giữa bên mua và bên bán.
- Triển vọng: Trong bối cảnh kinh tế vĩ mô trong nước thuận lợi, tăng trưởng kinh tế phục hồi, mặt bằng lãi suất duy trì ở mức thấp, lạm phát tăng trong tầm kiểm soát, hàng loạt văn bản luật mới về bất động sản có hiệu lực, thị trường bất động sản bước đầu có những tín hiệu phục hồi tích cực cả về giá lẫn khối lượng giao dịch. Mặc dù vẫn còn một số khó khăn như tăng trưởng tín dụng ngành còn thấp, áp lực đáo hạn trái phiếu đối với doanh nghiệp bất động sản còn lớn, vướng mắc về pháp lý nhưng với triển vọng tăng trưởng kinh tế, điều kiện vĩ mô tích cực, các biện pháp tháo gỡ khó khăn của Chính phủ, Saigon PA nhận định thị trường bất động sản trong nước nói chung và tại khu vực thẩm định giá nói riêng nhiều khả năng tiếp tục đà phục hồi trong trung hạn và phát triển ổn định trong dài hạn.

4.2. Thông tin về các yếu tố kinh tế, xã hội và các yếu tố khác có ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định

- Yếu tố về kinh tế: Khu dân cư tập trung khá đông đúc; hoạt động kinh tế phát triển; thu nhập bình quân đầu người ở mức khá.
- Yếu tố về xã hội: Cơ sở hạ tầng giao thông phát triển; hệ thống điện, nước, dịch vụ viễn thông có; dân trí cao; an ninh xã hội được đảm bảo.

5. GIẢ THIẾT VÀ GIẢ THIẾT ĐẶC BIỆT

- Pháp lý của tài sản thẩm định giá là hợp pháp.
- Điều kiện giao dịch trên thị trường bình thường, người bán sẵn sàng bán và người mua sẵn sàng mua, không bị chi phối bởi lý do chủ quan khác.
- Giá ước tính giao dịch thành công là giá đại diện cho tài sản trên thị trường.
- Người cung cấp thông tin/hướng dẫn khảo sát có đầy đủ thẩm quyền, hiểu biết về tài sản.
- Giả thiết đặc biệt: không có.

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

6.1. Cách tiếp cận, phương pháp thẩm định giá áp dụng

- Căn cứ vào đặc điểm kinh tế - kỹ thuật của tài sản thẩm định giá, mục đích thẩm định giá và nguồn thông tin thu thập được, Saigon PA lựa chọn các phương pháp thẩm định thuộc các cách tiếp cận sau để xác định giá trị tài sản:
- Cách tiếp cận từ thị trường – phương pháp so sánh:
 - + *Phương pháp so sánh: Phương pháp so sánh là phương pháp thẩm định giá, xác định giá trị của tài sản thẩm định giá dựa trên cơ sở phân tích mức giá của các tài sản so sánh để ước tính, xác định giá trị của tài sản thẩm định giá.*

6.2. Xác định giá trị tài sản cần thẩm định giá

6.2.1. Xác định giá trị quyền sử dụng đất ở

❖ 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 5/2025	Rao bán tháng 4/2025	Rao bán tháng 5/2025
2	Thông tin tham chiếu		Trâm Nguyễn - 0937995986	Hoàng Ngân - 0369.546.258	Trâm Nguyễn - 0937995986
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+CLN	ONT	CLN
6	Vị trí	Đường Nhà Thờ thông ra đường Phạm Thái Bường, Xã Phước Khánh, Huyện Nhơn Trạch, Đồng Nai	Hẻm ra đường Phạm Thái Bường, Xã Phước Khánh, Huyện Nhơn Trạch, Đồng Nai	Hẻm ra đường Phạm Thái Bường, Xã Phước Khánh, Huyện Nhơn Trạch, Đồng Nai	Hẻm ra đường Phạm Thái Bường, Xã Phước Khánh, Huyện Nhơn Trạch, Đồng Nai
7	Chiều rộng mặt tiền	21,34m	10,87m	6,07m	17,65m
8	Quy mô diện tích	417,20m	104,9m ²	171,1m ²	228,0m ²
8.1	Diện tích đất ở		99,0m ²	171,1m ²	
8.2	Diện tích đất trồng cây lâu năm		5,9m ²		228,0m ²
9	Cơ sở hạ tầng	1 mặt tiếp giáp đường Nhà Thờ (đường nhựa lòng đường 5m) và 1 mặt hẻm (đường nhựa lòng đường 5m)	1 mặt đường nhựa 5m (lòng đường) và 1 mặt hẻm 3m	Đường nhựa 5m (lòng đường)	1 mặt đường nhựa 5m (lòng đường) và 1 mặt hẻm 3m
10	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
11	Phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy
12	Giá rao bán (VND)		2.300.000.000	2.200.000.000	3.400.000.000
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 còn lớn	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

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
14	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		1.955.000.000	2.112.000.000	2.890.000.000
15	Kết cấu công trình xây dựng		Nhà cấp 4	đất trống	đất trống
16	Diện tích sàn sử dụng		80,0	0,0	0,0
17	Giá trị công trình xây dựng (VND)		347.701.248	0	0
18	Giá trị chuyển đổi mục đích sử dụng đất (VND)		12.689.130	0	490.359.600
19	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		15.443.000	12.344.000	14.826.000

❖ **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)		15.443.000	12.344.000	14.826.000
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
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		15.443.000	12.344.000	14.826.000
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		15.443.000	12.344.000	14.826.000
3	Vị trí	Đường Nhà Thờ thông ra đường Phạm Thái Bường, Xã Phước Khánh, Huyện Nhơn Trạch, Đồng Nai	Hẻm ra đường Phạm Thái Bường, Xã Phước Khánh, Huyện Nhơn Trạch, Đồng Nai	Hẻm ra đường Phạm Thái Bường, Xã Phước Khánh, Huyện Nhơn Trạch, Đồng Nai	Hẻm ra đường Phạm Thái Bường, Xã Phước Khánh, Huyện Nhơn Trạch, Đồng Nai
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		15.443.000	12.344.000	14.826.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
4	Chiều rộng mặt tiền	21,34m	10,87m	6,07m	17,65m
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,23%	7,63%	1,84%
	Mức điều chỉnh		807.669	941.847	272.798
	Giá trị sau điều chỉnh		16.250.669	13.285.847	15.098.798
5	Quy mô diện tích	417,2m ²	104,9m ²	171,1m ²	228,0m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		-15,62%	-12,31%	-9,46%
	Mức điều chỉnh		-2.412.197	-1.519.546	-1.402.540
	Giá trị sau điều chỉnh		13.838.472	11.766.301	13.696.259
6	Cơ sở hạ tầng	1 mặt tiếp giáp đường Nhà Thờ (đường nhựa lòng đường 5m) và 1 mặt hẻm (đường nhựa lòng đường 5m)	1 mặt đường nhựa 5m (lòng đường) và 1 mặt hẻm 3m	Đường nhựa 5m (lòng đường)	1 mặt đường nhựa 5m (lòng đường) và 1 mặt hẻm 3m
	Tỷ lệ điều chỉnh		3,00%	10,00%	3,00%
	Mức điều chỉnh		463.290	1.234.400	444.780
	Giá trị sau điều chỉnh		14.301.762	13.000.701	14.141.039
7	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		14.301.762	13.000.701	14.141.039
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		14.301.762	13.000.701	14.141.039
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		14.301.762	13.000.701	14.141.039
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		13.814.501		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		3,5%	-5,9%	2,4%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		13.815.000		

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		3.683.156	3.695.794	2.120.118
	Số lần điều chỉnh		3	3	3
	Biên độ điều chỉnh		3,0% - 15,6%	7,6% - 12,3%	1,8% - 9,5%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-1.141.238	656.701	-684.961

❖ **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 tại tầng so với tài sản cần thẩm định:

- Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định có chiều rộng mặt tiền khoảng 21,34m. Trong khi đó tài sản so sánh 1, 2, 3 có chiều rộng mặt tiền lần lượt là 10,87m; 6,07m; 17,65m nên kém lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất cao hơn tài sản so sánh 1, 2, 3 lần lượt là khoảng 5,23%; 7,63%; 1,84% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có diện tích là 417,2m². Trong khi đó, tài sản so sánh 1, 2, 3 có diện tích lần lượt là 104,9m²; 171,1m²; 228,0m² nên lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn tài sản so sánh 1, 2, 3 lần lượt là khoảng 15,62%; 12,31%; 9,46% về yếu tố quy mô diện tích.
- Về cơ sở hạ tầng: Tài sản thẩm định giá có 1 mặt tiếp giáp đường Nhà Thờ (đường nhựa lòng đường 5m) và 1 mặt hẻm (đường nhựa lòng đường 5m). Trong khi đó, tài sản so sánh 1, 3 có 1 mặt tiếp giáp đường nhựa 5m (lòng đường) và 1 mặt tiếp giáp hẻm 3m nên kém lợi thế hơn tài sản thẩm định. Tài sản so sánh 2 có 1 mặt tiếp giáp đường nhựa 5m (lòng đường) nên kém lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất cao hơn tài sản so sánh 1, 2, 3 lần lượt là khoảng 3,00%; 10,00%; 3,00% về yếu tố cơ sở hạ tầng.

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

- Qua bảng điều chỉnh, ta thấy chênh lệch giữa mỗi mức giá chỉ dẫn với mức giá trung bình của các mức giá chỉ dẫn không quá 15%. Saigon PA đề xuất sử dụng bình quân mức giá chỉ dẫn sau điều chỉnh của 3 tài sản so sánh để làm đơn giá chỉ dẫn cho tài sản thẩm định, tương ứng là **13.815.000 VND/m²**.
- Tài sản thẩm định có diện tích đất ở tại nông thôn là 300 m²

$$\begin{aligned} \text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích} \times \text{Đơn giá} \\ &= 300 \text{ m}^2 \times 13.815.000 \text{ VND/m}^2 \\ &= 4.144.500.000 \text{ VNĐ.} \end{aligned}$$

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

❖ **Thông tin giao dịch thị trường và các yếu tố so sánh**

Tiến hành khảo sát thị trường, Saigon PA thu thập được thông tin về 3 giao dịch/mua bán tài sản tương đồng nhất với tài sản thẩm định:

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Thời điểm/Tình trạng giao dịch		Rao bán tháng 5/2025	Rao bán tháng 4/2025	Rao bán tháng 5/2025
2	Thông tin tham chiếu		Trâm Nguyễn - 0937995986	Hoàng Ngân - 0369.546.258	Trâm Nguyễn - 0937995986
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	CLN	ONT+CLN	ONT	CLN
6	Vị trí	Đường Nhà Thờ thông ra đường Phạm Thái Bường, Xã Phước Khánh, Huyện Nhơn Trạch, Đồng Nai	Hẻm ra đường Phạm Thái Bường, Xã Phước Khánh, Huyện Nhơn Trạch, Đồng Nai	Hẻm ra đường Phạm Thái Bường, Xã Phước Khánh, Huyện Nhơn Trạch, Đồng Nai	Hẻm ra đường Phạm Thái Bường, Xã Phước Khánh, Huyện Nhơn Trạch, Đồng Nai
7	Chiều rộng mặt tiền	21,34m	10,87m	6,07m	17,65m
8	Quy mô diện tích	417,20m	104,9m ²	171,1m ²	228,0m ²
8.1	Diện tích đất ở		99,0m ²	171,1m ²	
8.2	Diện tích đất trồng cây lâu năm		5,9m ²		228,0m ²
9	Cơ sở hạ tầng	1 mặt tiếp giáp đường Nhà Thờ (đường nhựa lòng đường 5m) và 1 mặt hẻm (đường nhựa lòng đường 5m)	1 mặt đường nhựa 5m (lòng đường) và 1 mặt hẻm 3m	Đường nhựa 5m (lòng đường)	1 mặt đường nhựa 5m (lòng đường) và 1 mặt hẻm 3m
10	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
11	Phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy
12	Giá rao bán (VND)		2.300.000.000	2.200.000.000	3.400.000.000
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 còn lớn	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

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
14	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		1.955.000.000	2.112.000.000	2.890.000.000
15	Kết cấu công trình xây dựng		Nhà cấp 4	đất trống	đất trống
16	Diện tích sàn sử dụng		80,0	0,0	0,0
17	Giá trị công trình xây dựng (VND)		347.701.248	0	0
18	Giá trị chuyển đổi mục đích sử dụng đất (VND)		212.919.300	367.984.770	0
19	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		13.292.000	10.193.000	12.675.000

❖ **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)		13.292.000	10.193.000	12.675.000
B	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh				
1	Tình trạng pháp lý	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		13.292.000	10.193.000	12.675.000
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		13.292.000	10.193.000	12.675.000
3	Vị trí	Đường Nhà Thờ thông ra đường Phạm Thái Bường, Xã Phước Khánh, Huyện Nhơn Trạch, Đồng Nai	Hẻm ra đường Phạm Thái Bường, Xã Phước Khánh, Huyện Nhơn Trạch, Đồng Nai	Hẻm ra đường Phạm Thái Bường, Xã Phước Khánh, Huyện Nhơn Trạch, Đồng Nai	Hẻm ra đường Phạm Thái Bường, Xã Phước Khánh, Huyện Nhơn Trạch, Đồng Nai
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		13.292.000	10.193.000	12.675.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
4	Chiều rộng mặt tiền	21,34m	10,87m	6,07m	17,65m
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,23%	7,63%	1,84%
	Mức điều chỉnh		695.172	777.726	233.220
	Giá trị sau điều chỉnh		13.987.172	10.970.726	12.908.220
5	Quy mô diện tích	417,2m ²	104,9m ²	171,1m ²	228,0m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		-15,62%	-12,31%	-9,46%
	Mức điều chỉnh		-2.076.210	-1.254.758	-1.199.055
	Giá trị sau điều chỉnh		11.910.961	9.715.968	11.709.165
6	Cơ sở hạ tầng	1 mặt tiếp giáp đường Nhà Thờ (đường nhựa lòng đường 5m) và 1 mặt hẻm (đường nhựa lòng đường 5m)	1 mặt đường nhựa 5m (lòng đường) và 1 mặt hẻm 3m	Đường nhựa 5m (lòng đường)	1 mặt đường nhựa 5m (lòng đường) và 1 mặt hẻm 3m
	Tỷ lệ điều chỉnh		3,00%	10,00%	3,00%
	Mức điều chỉnh		398.760	1.019.300	380.250
	Giá trị sau điều chỉnh		12.309.721	10.735.268	12.089.415
7	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		12.309.721	10.735.268	12.089.415
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		12.309.721	10.735.268	12.089.415
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		12.309.721	10.735.268	12.089.415
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		11.711.468		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		5,1%	-8,3%	3,2%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		11.711.000		

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		3.170.142	3.051.784	1.812.525
	Số lần điều chỉnh		3	3	3
	Biên độ điều chỉnh		3,0% - 15,6%	7,6% - 12,3%	1,8% - 9,5%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-982.279	542.268	-585.585

❖ **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 tại tầng so với tài sản cần thẩm định:

- Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định có chiều rộng mặt tiền khoảng 21,34m. Trong khi đó tài sản so sánh 1, 2, 3 có chiều rộng mặt tiền lần lượt là 10,87m; 6,07m; 17,65m nên kém lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất cao hơn tài sản so sánh 1, 2, 3 lần lượt là khoảng 5,23%; 7,63%; 1,84% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có diện tích là 417,2m². Trong khi đó, tài sản so sánh 1, 2, 3 có diện tích lần lượt là 104,9m²; 171,1m²; 228,0m² nên lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn tài sản so sánh 1, 2, 3 lần lượt là khoảng 15,62%; 12,31%; 9,46% về yếu tố quy mô diện tích.
- Về cơ sở hạ tầng: Tài sản thẩm định giá có 1 mặt tiếp giáp đường Nhà Thờ (đường nhựa lòng đường 5m) và 1 mặt hẻm (đường nhựa lòng đường 5m). Trong khi đó, tài sản so sánh 1, 3 có 1 mặt tiếp giáp đường nhựa 5m (lòng đường) và 1 mặt tiếp giáp hẻm 3m nên kém lợi thế hơn tài sản thẩm định. Tài sản so sánh 2 có 1 mặt tiếp giáp đường nhựa 5m (lòng đường) nên kém lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất cao hơn tài sản so sánh 1, 2, 3 lần lượt là khoảng 3,00%; 10,00%; 3,00% về yếu tố cơ sở hạ tầng.

❖ **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 **11.711.000 VND/m²**.
- Tài sản thẩm định có diện tích đất trồng cây lâu năm là 117,20m²

Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích x Đơn giá
 = 117,20m² x **11.711.000 VND/m²**
 = **1.372.529.200 VND.**

7. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
I	Thửa đất số 1, tờ bản đồ số 39, xã Phước Khánh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai	417,20		
1	Giá trị quyền sử dụng đất ở tại nông thôn	300,00	13.815.000	4.144.500.000
2	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm	117,20	11.711.000	1.372.529.200
Tổng giá trị (VND)				5.517.029.200

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 5.517.000.000 VND.

Bảng chữ: Năm tỷ năm trăm mười bảy 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.095/25/SaigonPA/HĐ. Trong trường hợp khách hàng không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ bao gồm nghĩa vụ thanh toán đã ghi trong Hợp đồng nêu trên trong thời hạn quy định thì mặc nhiên hợp đồng vô hiệu và toàn bộ Chứng thư/ Báo cáo thẩm định giá liên quan đến Hợp đồng này nếu được thoả thuận giao trước cho khách hàng sẽ không có giá trị pháp lý.
- Kết quả thẩm định giá trên chỉ có giá trị khi chủ tài sản đã hoàn tất các thủ tục pháp lý và nghĩa vụ tài chính về quyền sử dụng đất và/hoặc quyền sở hữu công trình xây dựng theo quy định của Pháp luật.
- Khách hàng là chủ tài sản hoặc bên thứ ba yêu cầu thẩm định giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc cung cấp hồ sơ pháp lý, tài liệu liên quan quyền sở hữu, quyền sử dụng, đặc tính kinh tế - kỹ thuật và các tính năng khác có liên quan đến tài sản thẩm định và hướng dẫn Saigon PA khi khảo sát vị trí và hiện trạng thực tế tài sản.
- Khách hàng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác của danh mục, số lượng và các thông tin khác liên quan đến tài sản được thẩm định giá đã cung cấp. Saigon PA không thẩm định tính sở hữu hợp pháp hay những thay đổi pháp lý trên giấy tờ gốc mà có thể hiện hoặc không thể hiện trên bản sao đã được cung cấp, và Saigon PA giả định rằng tất cả giấy tờ pháp lý được cung cấp là trung thực và chính xác.
- Kết quả thẩm định trên đây, mặc dù đã được khảo sát, phân tích rất kỹ lưỡng nhưng vẫn là ý chủ quan của Tổ thẩm định giá. Nó có giá trị tham khảo cho mục đích đã ghi trong hợp đồng tại thời điểm thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng "cho một mục đích thẩm định giá" duy nhất theo yêu cầu của khách hàng tại hợp đồng. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.
- Báo cáo kết quả thẩm định giá được lập dựa trên pháp lý, đặc điểm kinh tế kỹ thuật, hiện trạng của tài sản thẩm định, năng lực chuyên môn của tổ thẩm định, các giả định, giả thiết được nêu xuyên suốt trong nội dung của báo cáo. Độ tin cậy của báo cáo phụ thuộc nhiều vào khả năng nhận xét và mức độ am hiểu của người đọc đối với các điều khoản đính kèm trong bản báo cáo này. Saigon PA hoàn toàn không có bất kỳ lợi ích nào, ngoài hợp đồng dịch vụ thẩm định giá, có thể gây ra mâu thuẫn làm ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định.

- Các số liệu được đo lại trên bản vẽ sơ đồ nhà đất hoặc bản đồ quy hoạch như diện tích, chiều rộng mặt tiền, chiều rộng mặt cắt đường (nếu có) chỉ mang tính tham khảo do có thể có sự sai lệch tỷ lệ trên bản vẽ hoặc sai số trong quá trình đo đạc của tổ thẩm định. Sự sai lệch này có thể ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- 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 bảng giá đất Nhà nước quy định bởi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh/thành phố trực thuộc trung ương có hiệu lực tại thời điểm thẩm định giá. Các chi phí khác liên quan đến việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất chưa được xem xét (nếu có) được giả định không ảnh hưởng trọng yếu đến kết quả thẩm định giá. Saigon PA đề nghị khách hàng và các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị khi đi kèm với các giả thiết, giả định được nêu xuyên suốt trong báo cáo kết quả thẩm định giá. Khách hàng và các bên liên quan chấp nhận rủi ro khi một số giả định được nêu ra có thể không chính xác trong thực tế, làm ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan cần xem xét kỹ trước khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.

10. CÁC PHỤ LỤC KÈM THEO: (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

GIÁM ĐỐC



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

MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH



Đường Nhà Thờ tiếp giáp tài sản thẩm định



Đường hẻm tiếp giáp tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định

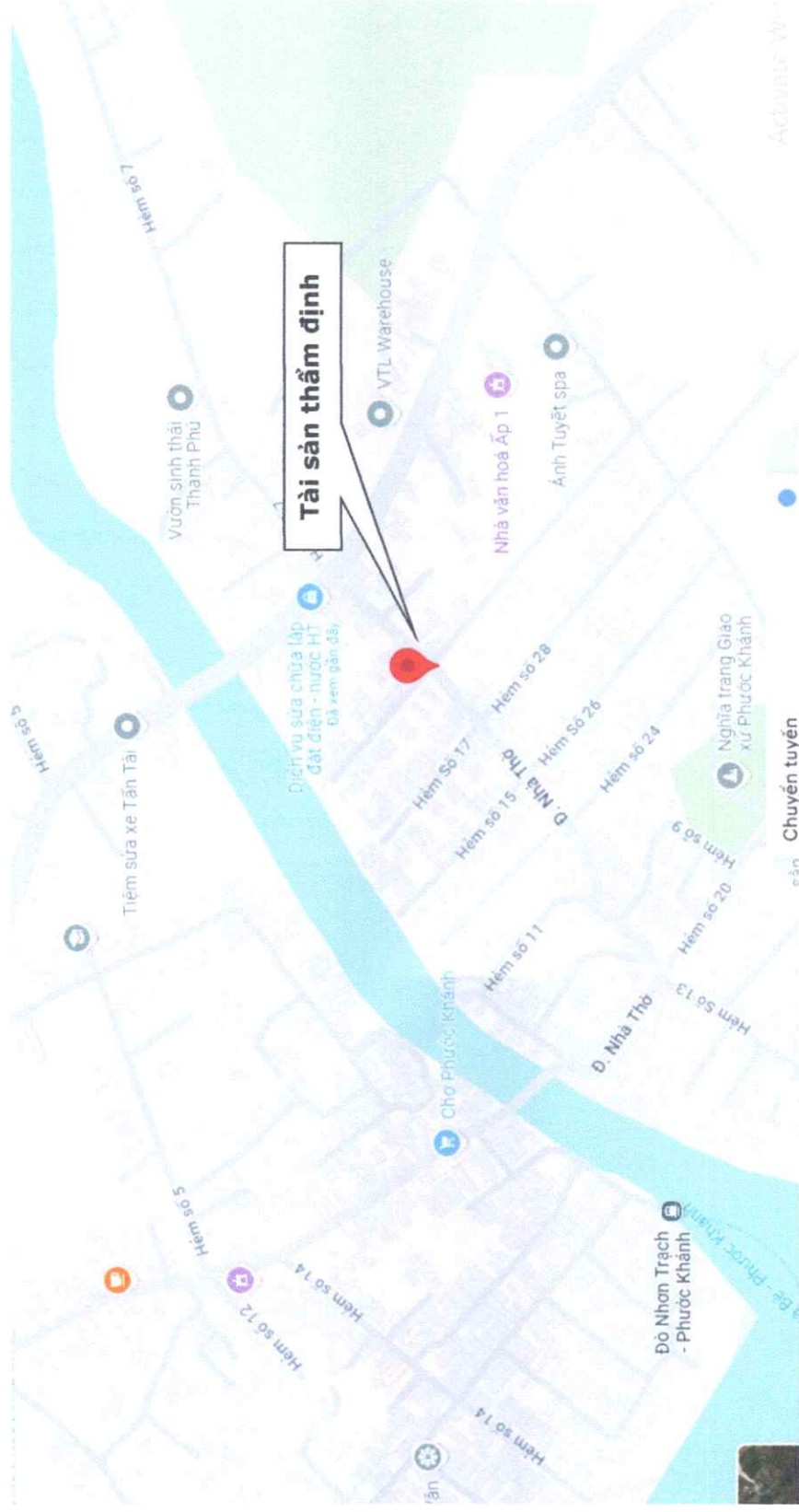


Hiện trạng tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ



KẾ HOẠCH THẨM ĐỊNH GIÁ

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

- Khách hàng: Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Vận tải Xây dựng Giao thông
- Tài sản thẩm định giá : Quyền sử dụng đất
- Địa điểm thẩm định giá : Thửa đất số 1, tờ bản đồ số 39, xã Phước Khánh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai
- Mục đích thẩm định giá: vay vốn

2. Phương thức, cách thức tiến hành thẩm định giá :

- Nghiên cứu hồ sơ pháp lý, tài liệu, đặc điểm tài sản thẩm định giá do khách hàng cung cấp và thẩm định hiện trạng tài sản thẩm định giá.
- Khảo sát, phân tích nguồn dữ liệu thông tin giá thị trường tại thời điểm thẩm định giá.

3. Dữ liệu cần thiết cho cuộc thẩm định giá, các tài liệu cần thu nhập về thị trường, tài sản thẩm định giá, tài sản so sánh:

- Thực trạng và triển vọng cung cầu của nhóm(loại) tài sản thẩm định giá.
- Các thông tin khác có liên quan, tài liệu về thị trường của tài sản thẩm định giá, thông tin các tài sản so sánh.

4. Nghiên cứu hồ sơ, tài liệu về tài sản thẩm định giá:(hồ sơ đầy đủ hay không đầy đủ, cần bổ sung hồ sơ gì, ...): đầy đủ.

5. Tiến độ thực hiện :

STT	Kế hoạch thực hiện	Thời gian thực hiện		
		Thời gian cho phép	Thời gian	
			Bắt đầu	Kết thúc
1	Nghiên cứu hồ sơ, yêu cầu bổ sung (nếu có)	1 ngày	27/5/2025	27/5/2025
2	Thẩm định hiện trạng	1 ngày	27/5/2025	27/5/2025
3	Thu nhập thông tin	1 ngày	28/5/2025	28/5/2025
4	Phân tích thông tin, áp dụng các phương pháp thẩm định giá	1 ngày	28/5/2025	28/5/2025
5	Hoàn thiện Báo cáo và Chứng thư thẩm định giá	1 ngày	29/5/2025	29/5/2025

6. Tổ chức thực hiện :

- Tổ thẩm định viên: Nguyễn Văn Phước
- Thẩm định viên: Lê Lực Quang

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

Tổ thẩm định giá

27/5/2025
Ban Giám đốc

Nguyễn Văn Phước

Lê Lực Quang

Nguyễn Thị Diệu Vi

TP.HCM, ... giờ ngày 29 tháng 5 năm 2025

BÁO CÁO KIỂM SOÁT NỘI BỘKính gửi: Ban Giám đốc Công Ty.

Người lập: Thẩm định viên/Trợ lý thẩm định: Nguyễn Văn Phước

Thẩm định viên: Lê Lợi Quang Phòng/ban: Kỹ thuật nghiệp vụ thẩm định giá

Được phân công hồ sơ thẩm định, xin báo cáo kết quả thực hiện sau:

Hồ sơ số : p.m ngày(thụ lý) p.m

Tài sản thẩm định: Thửa 1, tờ 39, xã Phước Khánh, ...
..... huyện Nhơn Trạch, Đồng Nai

Khách hàng: CT TNHH T.M.Q.V. Văn Tài Xây Dựng Giao Thông T & T

Mục đích thẩm định: vay vốn Thời điểm thẩm định: 5/2025

Yêu cầu khác của khách hàng: \
.....Thời gian thực hiện:
.....**1. Quy trình thẩm định**Đã thực hiện đầy đủ quy trình thẩm định theo Tiêu chuẩn, quy định của công ty ☒Đang bổ sung quy trình ☐Ý kiến bổ sung :
.....**2. Phương pháp thẩm định:**

Các phương pháp thẩm định được áp dụng: phương pháp so sánh

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

Giá trị của tài sản được thẩm định là 5.517.029.200 đ

Giá chưa bao gồm :
.....Ghi chú: Đính kèm theo file hồ sơ thẩm định theo báo cáo.**Phần dành cho Kiểm soát nội bộ:****1. Quy trình thẩm định**

SAIGON PA – BÁO CÁO KIỂM SOÁT NỘI BỘ

Thực hiện đầy đủ quy trình thẩm định



Cần bổ sung quy trình



Nội dung bổ sung : Chống

2. Đánh giá chất lượng chứng thư – báo cáo thẩm định được thực hiện:

Pháp lý: ĐP

Nội dung miêu tả tài sản thẩm định: ĐP

Cơ sở, căn cứ, lập luận cho giá trị tài sản: Hợp lý

3. Phương pháp thực hiện:

Đánh giá về các Phương pháp thẩm định đã áp dụng và biện luận trong hồ sơ:

Phương pháp thẩm định phù hợp, biện luận đầy đủ

4. Giá trị của tài sản được thẩm định

Giá trị của tài sản được thẩm định là 557.000.000 VND

5. Ý kiến khác (nếu có):

Thẩm định viên


Lê Lực Quang

Kiểm soát viên


Nguyễn Thị Vân

Ý kiến của Ban giám đốc



Một số thay đổi khi thực hiện mẫu này:

- Sau khi hoàn thành công việc thẩm định, Người thực hiện hồ sơ phải lập báo cáo theo mẫu trước khi thông báo chính thức cho Kinh doanh, chuyển qua in ấn để phát hành chứng thư.
- Báo cáo được chuyển qua Kiểm soát viên rà soát, đánh giá. Trường hợp không thống nhất với Kiểm soát viên, Người thực hiện kiểm tra lại quy trình thực hiện.
- Nếu thông quá, Kết quả thẩm định sẽ được chuyển cho Kinh doanh để thông báo kết quả cho khách hàng. Như vậy, Kinh doanh sẽ báo giá cho khách hàng theo kết quả trên báo cáo có phê duyệt của Kiểm soát viên, Ban giám đốc.



CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

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

Điện thoại: 08.39956939 - Fax: 08.39956596

BIÊN BẢN KHẢO SÁT TÀI SẢN

Hôm nay, vào lúc 14 giờ 30 ngày 22 tháng 5 năm 2025. Chúng tôi gồm có:

1. Đại diện Công Ty Thẩm định giá Sài Gòn:

C.V.: Nguyễn Văn Phước
TĐ.V.: Lê Lực Quang

2. Đại diện khách hàng Thẩm định giá:

Người hướng dẫn: Trần Tấn Lai

Thực hiện hợp đồng thẩm định giá tài sản đã ký kết, các bên cùng có mặt tại địa chỉ của tài sản
Thẩm định
giá :

Thửa 1, tờ 39, xã Phước Khánh, huyện Nhơn Trạch,
Đồng Nai

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

Thực trạng tài sản thẩm định giá:

- Vị trí:
+ 1 mặt đường Nhà Thờ - ra Phạm Thái Bường (nhựa
lông đường 5m)
+ 1 mặt hẻm nhựa lông đường 5m
- Đất:
+ Diện tích: 417,2 m²
+ ONT: 300 m²
+ CLN: 117,2 m²

+ Hình dáng: căn nhà

- Hình trạng: trên đất có nhà tạm (chung cất sắt, thép, mái tôn)

Sơ đồ vị trí:

Kết thúc khảo sát vào lúc 15 giờ ... 30 cùng ngày. Các bên liên quan cùng đọc và ký vào bên bản.

Đại diện Công ty TĐG Sài Gòn

Khách hàng


Nguyễn Văn Phước

Lê Lực Quang

Người hướng dẫn

Trần Văn Tài

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

Tên phường (xã):
Tên người được điều tra: Trâm Nguyễn - 0937995986
- Địa chỉ⁽¹⁾: Thời điểm giao dịch⁽²⁾: Rao bán tháng 5/2025
- Giá bất động sản giao dịch: 1.955.000.000 VNĐ
- Giá đất giao dịch: 1.607.298.752 VNĐ hoặc 15.443.000 VNĐ/m²
<https://batdongsan.com.vn/ban-dat-xa-phuoc-khanh/ban-tai-nhon-trach-dong-nai-2-3-ty-104-m2-mat-tien-10m-duong-rong-8m-pr42834321>
- Nguồn thông tin:

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: Thửa đất số: diện tích: 105m²
- Mục đích sử dụng: ONT+CLN 99m² 06m²
- Địa chỉ thửa đất ⁽³⁾: Hẻm ra đường Phạm Thái Bường, Xã Phước Khánh, Huyện Nhơn Trạch, Đồng Nai
- Kích thước mặt tiền: 11m - Kích thước chiều sâu thửa đất:
- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật x, hình bình hành □, hình vuông □, hình thang xuôi □, hình thang ngược □, hình đa giác □, hình chữ L □.
- Vị trí đất:

Tên địa danh	Khoảng cách đến đường (phố) hoặc đến ngõ (hẻm) cấp liền kề trước nó	Cơ sở hạ tầng
Đường (phố):		nhựa 5m (lòng đường) và hẻm
Ngõ (hẻm) cấp 1:		
Ngõ (hẻm) cấp 2:		
Ngõ (hẻm) cấp 3:		
Ngõ (hẻm) cấp 4:		

- Các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật: Tốt
- Các yếu tố về hạ tầng xã hội: Tốt
- Các thông tin khác có ảnh hưởng đến giá đất (nếu có):

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

- Nhà ở: Nhà phố Cấp nhà: Năm xây dựng:
- Diện tích xây dựng: Số tầng: Nhà cấp 4
Diện tích sàn xây dựng: 80m²
Giấy phép xây dựng: có □, không có □.
- Tài sản khác (nếu có):

28/5/2025

Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)

Người được điều tra
(Ký hoặc không ký tên)

Nguyễn Văn Phước Lê Lực Quang

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

Tên phường (xã):

Tên người được điều tra: Hoàng Ngân - 0369.546.258

- Địa chỉ⁽¹⁾:

Thời điểm giao dịch⁽²⁾:

Rao bán tháng 4/2025
- Giá bất động sản giao dịch:

2.112.000.000 VNĐ
- Giá đất giao dịch:

2.112.000.000 VNĐ hoặc 12.344.000 VNĐ/m²
- Nguồn thông tin:

<https://alonthadat.com.vn/dat-nen-tho-cu-100-dien-tich-171m2-khu-dan-cu-xa-phuoc-khanh-16207872.html>

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số:

Thửa đất số:

diện tích:

171m²
- Mục đích sử dụng:

ONT

171m²

00m²
- Địa chỉ thửa đất ⁽³⁾:

Hẻm ra đường Phạm Thái Bường, Xã Phước Khánh, Huyện Nhơn Trạch, Đồng Nai
- Kích thước mặt tiền:

06m

- Kích thước chiều sâu thửa đất:
- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật ☒, hình bình hành ☐, hình vuông ☐, hình thang xuôi ☐, hình thang ngược ☐, hình đa giác ☐, hình chữ L ☐.
- Vị trí đất:

Tên địa danh	Khoảng cách đến đường (phố) hoặc đến ngõ (hẻm) cấp liền kề trước nó	Cơ sở hạ tầng
Đường (phố):		Đường nhựa 5m (lòng đường)
Ngõ (hẻm) cấp 1:		
Ngõ (hẻm) cấp 2:		
Ngõ (hẻm) cấp 3:		
Ngõ (hẻm) cấp 4:		

- Các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật: Tốt
- Các yếu tố về hạ tầng xã hội: Tốt
- Các thông tin khác có ảnh hưởng đến giá đất (nếu có):

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

- Nhà ở:

Cấp nhà:

Năm xây dựng:
- Diện tích xây dựng:

Số tầng:
- Diện tích sàn xây dựng:

00m²
- Giấy phép xây dựng: có ☐, không có ☐.
- Tài sản khác (nếu có):

Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)

Nguyễn Văn Phước Lê Lực Quang

28/5/2025
Người được điều tra
(Ký hoặc không ký tên)

Phiếu số 3

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

Tên phường (xã):

Tên người được điều tra: Trâm Nguyễn - 0937995986

- Địa chỉ⁽¹⁾: Thời điểm giao dịch⁽²⁾: Rao bán tháng 5/2025

- Giá bất động sản giao dịch: 2.890.000.000 VNĐ

- Giá đất giao dịch: 2.890.000.000 VNĐ hoặc 14.826.000 VNĐ/m²

- Nguồn thông tin: khảo sát qua zalo

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: Thửa đất số: diện tích: 228m²
- Mục đích sử dụng: CLN 00m² 228m²
- Địa chỉ thửa đất ⁽³⁾: Hẻm ra đường Phạm Thái Bường, Xã Phước Khánh, Huyện Nhơn Trạch, Đồng Nai
- Kích thước mặt tiền: 18m - Kích thước chiều sâu thửa đất:
- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật ☒, hình bình hành ☐, hình vuông ☐, hình thang xuôi ☐, hình thang ngược ☐, hình đa giác ☐, hình chữ L ☐.
- Vị trí đất:

Tên địa danh	Khoảng cách đến đường (phố) hoặc đến ngõ (hẻm) cấp liền kề trước nó	Cơ sở hạ tầng
Đường (phố):		Đường nhựa 5m (lòng đường) và hẻm 3m
Ngõ (hẻm) cấp 1:		
Ngõ (hẻm) cấp 2:		
Ngõ (hẻm) cấp 3:		
Ngõ (hẻm) cấp 4:		

- Các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật: Tốt

- Các yếu tố về hạ tầng xã hội: Tốt

- Các thông tin khác có ảnh hưởng đến giá đất (nếu có):

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

- Nhà ở: Nhà phố Cấp nhà: 3 Năm xây dựng: Số tầng:
- Diện tích xây dựng: 00m²
- Diện tích sàn xây dựng:
- Giấy phép xây dựng: có ☐, không có ☐.
- Tài sản khác (nếu có):

28/5/2025

Người điều tra

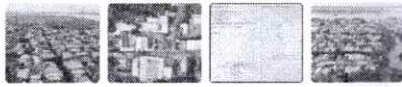
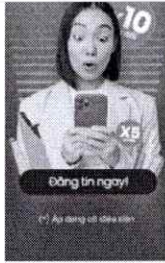
(Ký và ghi rõ họ tên)

Người được điều tra

(Ký hoặc không)

Nguyễn Văn Phước

Lê Lực Quang



Bán / Đồng Nai / Nhơn Trạch / Bán đất tại xã Phước Khánh

Bán đất tại Phước Khánh, Nhơn Trạch, Đồng Nai, 2,3 tỷ, 104 m², mặt tiền 10m, đường rộng 8m

Phước Khánh, Nhơn Trạch, Đồng Nai

Mức giá

2,3 tỷ

~22.12 triệu/m²

Diện tích

104 m²

Mặt tiền 10 m



↑ 166,7% Giá tại khu vực này đã tăng trong 1 năm qua.

Xem lịch sử giá >

Thông tin mô tả

Đất nền tại Phước Khánh, Nhơn Trạch, Đồng Nai là lựa chọn lý tưởng cho những ai tìm kiếm một không gian sống yên bình và tiện nghi. Với diện tích 104 m², mặt tiền 10m và ngõ vào rộng 8m, bất động sản này hứa hẹn sẽ đáp ứng nhu cầu xây dựng nhà ở hoặc đầu tư sinh lời.

- Giá hấp dẫn: 2,3 tỷ VND.
- Pháp lý đầy đủ, thuận tiện cho giao dịch.
- Mặt tiền rộng rãi, phù hợp cho việc kinh doanh hoặc xây dựng nhà ở.
- Ngõ vào thoáng đãng, thuận lợi cho xe ô tô đi chuyển.



Trâm Nguyễn

Xem thêm 8 tin khác

Chat qua Zalo

0937 995 986 - Sao chép

Lưu ý (27)

Long Tân (21)

Phù Hội (19)

Phù Hữu (15)

Xem thêm >

Bất động sản nổi bật

Cho thuê kho xưởng Nhơn Trạch

Nhà đất Hải Phòng

Bán đất Hưng Yên

Bán đất Lâm Đồng

Bán nhà Long Toàn

Bán nhà Phường 21 Bình Thạnh

Hỗ trợ tiện ích

Activate Win
Go to Settings to

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

1. Thừa đất:

- Thửa đất số: 46 Tờ bản đồ số: 34
- Địa chỉ: xã Phước Khánh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai
- Diện tích: 104,9m² (bằng chữ: một trăm lẻ bốn phẩy chín mét vuông)
Trong đó: Diện tích được cấp: 104,9m², Không được cấp: 0,0m²
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng
- Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn 99,0m²;
Đất trồng cây lâu năm 5,9m².
- Thời hạn sử dụng: Đất ở: Lâu dài;
Đất trồng cây lâu năm: sử dụng đến ngày 26/04/2056.
- Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất 99,0 m²
Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất 5,9 m².

2. Nhà ở: -/-

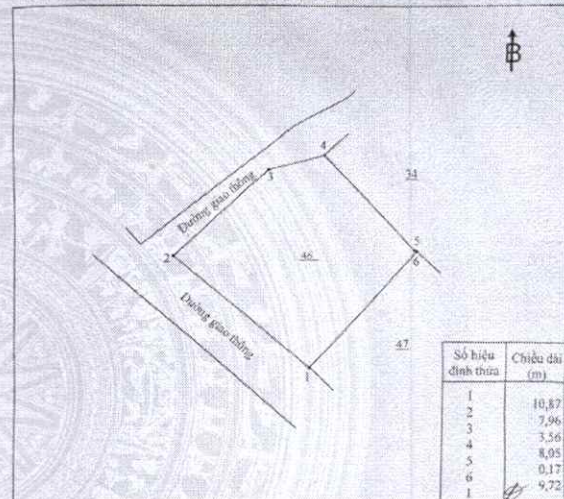
3. Công trình xây dựng khác: -/-

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

5. Cây lâu năm: -/-

6. Ghi chú:

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



IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận

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

Đồng Nai, Ngày 11 tháng 1 năm 2022
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH ĐỒNG NAI
THỦ GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC VĂN PHÒNG TĂNG KÝ ĐẤT ĐAI TỈNH ĐỒNG NAI



Nguyễn Văn Phúc

Số văn bản cấp GCN: CS/11/2022

Thông tin liên hệ

Được đánh giá: ★ ★ ★ ★ ★

Bản chất Huyện Định Quán

Dạ đúng rồi a
08:38

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

1. Thửa đất:

- a) Thửa đất số: 45 Tờ bản đồ số: 34
 b) Địa chỉ: xã Phước Khánh, huyện Nham Trach, tỉnh Đồng Nai
 c) Diện tích: 252,2m² (bằng chữ: hai trăm năm mươi hai phẩy hai mét vuông)
 Trong đó: Diện tích được cấp: 252,2m² Không được cấp: 0,0m²
 d) Hình thức sử dụng: Sử dụng chung
 đ) Mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm
 e) Thời hạn sử dụng: Đến ngày 30/11/2048
 g) Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất

2. Nhà ở: -/-

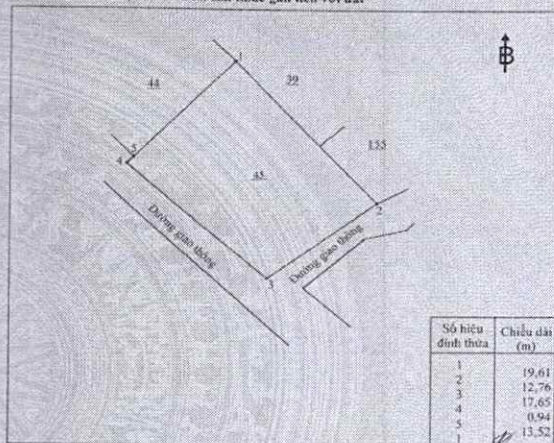
3. Công trình xây dựng khác: -/-

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

5. Cây lâu năm: -/-

6. Gai chủ:

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



IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận

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

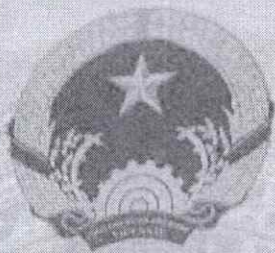
Đồng Nai, Ngày 15 tháng 04 năm 2022
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH ĐỒNG NAI
TUO. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI TỈNH ĐỒNG NAI

SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH ĐỒNG NAI

Số vào sổ cấp GCN: CS.../2024

Nguyễn Văn Phúc

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



GIẤY CHỨNG NHẬN

QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIÊN VỚI ĐẤT

I. Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

Bà: Nguyễn Thị Kiều

Năm sinh 1958, CMND số: 022780029, ngày cấp: 20/07/2007, nơi cấp: TP.HCM
Địa chỉ thường trú: 183F/19 Tôn Thất Thuyết, phường 04, quận 4, thành phố Hồ Chí Minh

BE 195688

1. Thừa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

a) Thừa đất:

Tỷ bản đồ số: 30

b) Địa chỉ thừa đất:

xã Phước Khánh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai

c) Diện tích: 417,20m². (bằng chữ: bốn trăm mười bảy phẩy hai mét vuông)

Trong đó: Diện tích được cấp: 417,2m². Không được cấp: 0m²

d) Hình thức sử dụng: riêng 417,20 m², chung: Không m².

e) Mục đích sử dụng: 117,20m² Đất trồng cây lâu năm, 300m² Đất ở tại nông thôn.

f) Thời hạn sử dụng đất: Đất trồng cây lâu năm: sử dụng đến ngày: 15/10/2043

Đất ở tại nông thôn: lâu dài

g) Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất.

h) Nhà ở:

i) Công trình xây dựng khác:

k) Rừng sản xuất là rừng trồng:

l) Cây lâu năm:

m) Ghi chú:

Thừa đất được trích sao địa chính.

Ngày 11... tháng 10... năm 2011

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN NHƠN TRẠCH

CHỦ TỊCH

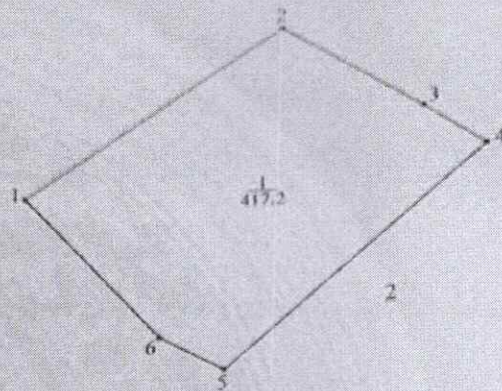
PHÓ CHỦ TỊCH



Le Thành Mỹ

Số và số cấp GCN: CH.017.25...

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



Số hiệu đỉnh thửa	Tọa độ VN-2000		Chiều dài (m)
	X	Y	
1	395142,64	1180760,31	21,34
2	395160,11	1180772,58	11,99
3	395169,95	1180765,74	5,32
4	395174,23	1180762,57	23,29
5	395157,11	1180746,78	5,25
6	395152,55	1180749,37	14,76
1	395142,64	1180760,31	

Tỷ lệ trích vẽ: 1/400

IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận

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

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý

Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

Người được cấp Giấy chứng nhận không được sửa chữa, tẩy xóa hoặc bỏ
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.



2650011001182

HỢP ĐỒNG DỊCH VỤ THẨM ĐỊNH GIÁ

- Căn cứ Bộ Luật Dân Sự số 91/2015/QH13 do Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam ban hành ngày 24/11/2015; có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2017;
- Luật giá số 16/2023/QH15 ngày 19/06/2023;
- Căn cứ Nghị định số 78/2024/NĐ-CP ngày 01 tháng 07 năm 2024 của Chính phủ về thẩm định giá;
- Căn cứ Thông báo số 1271/TB-BTC ngày 31/12/2024 của Bộ Tài Chính về Danh sách thẩm định viên về giá đủ điều kiện hành nghề tại các doanh nghiệp thẩm định giá và Danh sách doanh nghiệp thẩm định giá, chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá không bảo đảm điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2025;
- Căn cứ vào chức năng quyền hạn của Công ty TNHH Thẩm Định Giá Sài Gòn;
- Căn cứ vào nhu cầu và khả năng hai bên.

Hôm nay, ngày 27 tháng 05 năm 2025, tại trụ sở **CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN – SAIGON PA**, các bên gồm có:

Bên Thuê Dịch Vụ (gọi tắt là Bên A):

CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ VẬN TẢI XÂY DỰNG GIAO THÔNG T & T

Địa chỉ : 98 Đào Duy Từ, phường 08, quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

Mã số thuế : 0302837362

Đại diện : Ông Nguyễn Công Bình

Chức vụ: Giám đốc

Bên Cung Cấp Dịch Vụ (gọi tắt là Bên B):

CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

Địa chỉ : 151 Trần Huy Liệu, Phường 8, Quận Phú Nhuận, Tp.HCM.

Mã số thuế : 0309509811

Điện thoại : (028) 39956939

Fax: (028) 39956596

Đại diện : Bà Nguyễn Thị Diệu Vi

Chức vụ: Giám đốc

(Theo giấy ủy quyền số 50/22/SaigonPA-HĐTV ngày 12/07/2022 của Chủ tịch Hội đồng Thành viên Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn)

Sau khi trao đổi và thỏa thuận, hai bên thống nhất ký hợp đồng dịch vụ thẩm định giá tài sản với những điều khoản và điều kiện sau:

ĐIỀU 1: NỘI DUNG CỦA HỢP ĐỒNG

1. Theo yêu cầu của Bên A, Bên B đồng ý nhận thực hiện dịch vụ thẩm định giá trị tài sản:

- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1, tờ bản đồ số 39, địa chỉ xã Phước Khánh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai
- 2. Hồ sơ pháp lý Bên A cung cấp cho Bên B gồm có các tài liệu sau:
 - Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 195688, có số vào sổ cấp GCN CH 01725 do UBND huyện Nhơn Trạch cấp ngày 18 tháng 10 năm 2011.
 - Nội dung công việc bao gồm: Thẩm định giá trị tài sản theo giá trị thị trường tại thời điểm thẩm định.

ĐIỀU 2: MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ

- Phục vụ công tác vay vốn

ĐIỀU 3: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ BÊN A

1. Nhận Chứng thư thẩm định giá và thanh toán đầy đủ tiền phí dịch vụ thẩm định giá theo thỏa thuận trong Hợp đồng này và các chi phí phát sinh khác (nếu có).
2. Được cung cấp 02 bản chính Chứng thư thẩm định giá kèm theo Báo cáo thẩm định.
3. Yêu cầu Bên B cung cấp thêm hoặc sao y văn bản Chứng thư thẩm định giá, báo cáo thẩm định giá và trả thêm tiền chi phí tương ứng với số lượng văn bản đã yêu cầu.
4. Cung cấp đầy đủ và kịp thời cho Bên B toàn bộ hồ sơ, tài liệu liên quan đến hồ sơ được yêu cầu thẩm định giá và phải chịu hoàn toàn trách nhiệm đối với tính hợp pháp của các hồ sơ tài liệu đó.
5. Hướng dẫn Bên B khảo sát hiện trạng khi có yêu cầu.
6. Sử dụng chứng thư thẩm định giá đúng mục đích như đã nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này. Bên B không chịu trách nhiệm trong trường hợp Bên A sử dụng chứng thư thẩm định giá sai mục đích so với mục đích thẩm định nêu trong chứng thư thẩm định giá.
7. Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định pháp luật.

ĐIỀU 4: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ BÊN B

1. Yêu cầu Bên A cung cấp đầy đủ và kịp thời toàn bộ hồ sơ, tài liệu liên quan đến hồ sơ cần thẩm định giá và hướng dẫn Bên B khảo sát hiện trạng, thu thập thông tin liên quan đến hồ sơ cần thẩm định giá.
2. Yêu cầu Bên A thanh toán tiền phí dịch vụ thẩm định giá theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng.
3. Từ chối thực hiện thẩm định giá hồ sơ theo yêu cầu Bên A khi nhận thấy hồ sơ đó không đủ điều kiện pháp lý để thực hiện việc thẩm định.
4. Đảm bảo chất lượng và giá trị pháp lý của Chứng thư thẩm định giá, hoàn thành công việc thẩm định giá theo thỏa thuận đúng thời hạn khi Bên A đã cung cấp đầy đủ hồ sơ, tài liệu theo yêu cầu Bên B.
5. Bên B cung cấp 02 bản chính Chứng thư thẩm định giá và báo cáo thẩm định giá cho Bên A.
6. Thông báo ngay cho Bên A khi hồ sơ thẩm định giá không đầy đủ theo yêu cầu, các vấn đề phát sinh trong quá trình thẩm định hiện trạng hồ sơ, các yêu cầu hỗ trợ đối với Bên A.

7. Bảo mật các thông tin do Bên A cung cấp và các thông tin liên quan trong quá trình thẩm định giá bí mật nghề nghiệp và chỉ cung cấp cho cơ quan có thẩm quyền khi có yêu cầu.

8. Chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả thẩm định giá của mình. Trong trường hợp kết quả thẩm định giá không đúng, gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định pháp luật.

9. Trong trường hợp có khiếu nại về kết quả của Chứng thư thẩm định giá, Bên B có trách nhiệm phối hợp cùng với Bên A (có văn bản giải trình về cơ sở pháp lý của việc thẩm định giá) để giải quyết.

10. Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định pháp luật.

ĐIỀU 5: THỜI GIAN THỰC HIỆN HỢP ĐỒNG

1. Công việc thẩm định giá được tiến hành trong thời gian 10 ngày làm việc kể từ ngày Hợp đồng được ký kết.

2. Trong vòng 02 ngày, kể từ ngày Hợp đồng có hiệu lực Bên A phải cung cấp đầy đủ hồ sơ, tài liệu liên quan đến tài sản cần thẩm định giá cho Bên B.

3. Trường hợp Bên A chậm cung cấp hồ sơ tài liệu theo thời gian thỏa thuận nêu tại mục 2 Điều này, thời gian thực hiện hợp đồng được tính từ ngày Bên A cung cấp đầy đủ hồ sơ tài liệu cho Bên B.

4. Trường hợp Bên A có nhu cầu thẩm định giá bổ sung các tài sản ngoài danh mục thì các bên sẽ thỏa thuận cụ thể về thời gian, phí dịch vụ, quy trình thẩm định giá đối với các tài sản phát sinh này.

ĐIỀU 6: GIÁ TRỊ HỢP ĐỒNG VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

1. Phí dịch vụ thẩm định tài sản nêu tại Điều 1 của Hợp đồng là: **9.000.000 VNĐ**

(Bằng chữ: Chín triệu đồng)

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

2. Tiến độ thanh toán:

– Đợt 1: Tạm ứng 3.000.000 VNĐ khi đi khảo sát tài sản

– Đợt 2: Thanh toán toàn bộ phần phí thẩm định giá còn lại ngay khi nhận chứng thư và báo cáo kết quả thẩm định giá.

3. Phương thức thanh toán: Thanh toán bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản của Bên B chi tiết như sau:

Số tài khoản : 114002941730

Tên thụ hưởng : CTY TNHH THAM DINH GIA SAI GON

Mở tại : Ngân hàng Vietinbank - Chi nhánh 7.

ĐIỀU 7: SỬA ĐỔI BỔ SUNG HỢP ĐỒNG

1. Việc sửa đổi, bổ sung các điều khoản của Hợp đồng này phải được hai bên thỏa thuận bằng văn bản do người đại diện có thẩm quyền của hai bên ký.

2. Những sửa đổi, bổ sung (nếu có) sẽ có hiệu lực thay thế, bổ sung điều khoản tương ứng trong Hợp đồng này và các phụ lục Hợp đồng (nếu có).

ĐIỀU 8: CHẤM DỨT VÀ THANH LÝ HỢP ĐỒNG



1. Hợp đồng được xem chấm dứt, tự động thanh lý, các bên hoàn thành quyền và nghĩa vụ của mình trong các trường hợp sau:

- Hai bên hoàn thành các công việc theo thỏa thuận trong Hợp đồng;
- Hai bên cùng thỏa thuận chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn.

2. Trường hợp Bên A muốn chấm dứt Hợp đồng trước hạn thì phải thông báo trước cho Bên B 02 ngày và phải thanh toán cho Bên B tiền phí dịch vụ tương ứng với khối lượng công việc mà Bên B đã thực hiện. Phí này do hai bên thống nhất xác định.

3. Trường hợp Bên B muốn chấm dứt hợp đồng trước hạn thì phải thông báo trước cho Bên A 02 ngày và hoàn lại cho Bên A toàn bộ số tiền phí dịch vụ mà Bên B đã nhận.

4. Trường hợp Bên B đã hoàn thành công việc thẩm định giá, phát hành chứng thư nhưng Bên A không nhận Chứng thư thẩm định giá, Bên A vẫn phải thanh toán hết phần phí dịch vụ thẩm định giá còn lại theo thỏa thuận nêu tại Điều 6 của Hợp đồng này.

ĐIỀU 9: ĐIỀU KHOẢN CHUNG.

1. Hai bên cam kết thực hiện đúng các điều khoản đã thỏa thuận trên.

2. Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc hoặc tranh chấp phát sinh, hai bên sẽ cùng nhau bàn bạc trên tinh thần tương trợ lẫn nhau. Nếu không tự giải quyết được hai bên có quyền đưa vụ việc ra cơ quan tòa án có thẩm quyền giải quyết theo đúng qui định của pháp luật.

3. Hợp đồng dịch vụ thẩm định giá này có hiệu lực từ ngày hai bên ký kết hợp đồng.

4. Hợp đồng này được lập thành 04 (bốn) bản có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ 02 (hai) bản.

ĐẠI DIỆN BÊN A



GIÁM ĐỐC
Nguyễn Công Bính

ĐẠI DIỆN BÊN B
GIÁM ĐỐC



NGUYỄN THỊ DIỆU VI