

⚠ **Số chứng thư:** 012/2025/A.092 (**Số hợp đồng:** **A.093/25**/SaigonPA/HĐ)

⚠ **Khách hàng yêu cầu thẩm định giá:** Công Ty TNHH Green Lube Việt Nam

⚠ **Địa chỉ:** số 34 đường D6, phường Bình Trưng Tây, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh

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

⚠ **Địa chỉ tài sản thẩm định:** Thửa đất 81, tờ bản đồ 47, địa chỉ: xã Phạm Văn Cội, huyện Củ Chi, TP Hồ Chí Minh; Thửa đất số 1224, tờ bản đồ số 5, xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, Tp. Hồ Chí Minh

⚠ **Ngày phát hành chứng thư:** 04/06/2025.



CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: Công Ty TNHH Green Lube Việt Nam

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số A.093/25/SaigonPA/HĐ ngày 02/06/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Công Ty TNHH Green Lube Việt Nam;

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định giá số 012/2025/A.092 ngày 04/06/2025 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.092 ngày 04/06/2025 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng: Công Ty TNHH Green Lube Việt Nam
- Địa chỉ: số 34 đường D6, phường Bình Trưng Tây, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh
- Mã số thuế: 0312793146

2. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên DN : Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn (Saigon PA)
- Địa chỉ : Tầng 2-3, số 151 Trần Huy Liệu, Phường 8, Quận Phú Nhuận, TP HCM.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất 81, tờ bản đồ 47, địa chỉ: xã Phạm Văn Cội, huyện Củ Chi, TP Hồ Chí Minh.
- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1224, tờ bản đồ số 5, xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, Tp. Hồ Chí Minh.

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tháng 06/2025. Ngày khảo sát hiện trạng 02/06/2025.

5. MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Phục vụ công tác vay vốn.

6. CƠ SỞ GIÁ TRỊ THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Cơ sở giá trị thị trường.

7. 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.



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 1224, tờ bản đồ số 5, xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, TP Hồ Chí Minh	1382,4		19.059.000.000
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở tại nông thôn	300,0	21.342.000	6.402.600.000
1.2	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm ngoài lộ giới	1044,1	12.094.000	12.627.345.400
1.3	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm thuộc lộ giới	38,3	750.000	28.725.000
2	Thửa đất 81, tờ bản đồ 47, địa chỉ: xã Phạm Văn Cội, huyện Củ Chi, TP Hồ Chí Minh	550,0		6.042.000.000
2.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở tại nông thôn	300,0	12.686.000	3.805.800.000
2.2	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm ngoài lộ giới	238,8	9.336.000	2.229.436.800
2.3	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm thuộc lộ giới	11,2	600.000	6.720.000
Tổng giá trị làm tròn (VND)				25.101.000.000

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 25.101.000.000 VND

Bảng chữ: Hai mươi lăm tỷ một trăm lẻ 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.

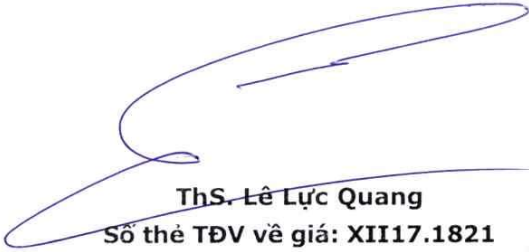
11. NHỮNG ĐIỀU KHOẢN LOẠI TRỪ VÀ HẠN CHẾ CỦA KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ:

- 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.093/25/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.
- Đối với phần diện tích đất thuộc lộ giới, theo yêu cầu khách hàng, Saigon PA tạm tính theo Quyết định số 79/2024/QĐ-UBND ngày 21/10/2024 của UBND thành phố Hồ Chí Minh về việc sửa đổi, bổ sung quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 của UBND thành phố Hồ Chí Minh ban hành quy định về bảng giá đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2020-2024, khi Nhà nước thu hồi, giá trị phần diện tích đất này do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định. Do đó, Saigon PA đề nghị lưu ý trong các giao dịch đối với tài sản.

- Khách hàng là chủ tài sản hoặc bên thứ ba yêu cầu thẩm định giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc cung cấp hồ sơ pháp lý, tài liệu liên quan quyền sở hữu, quyền sử dụng, đặc tính kinh tế - kỹ thuật và các tính năng khác có liên quan đến tài sản thẩm định và hướng dẫn Saigon PA khi khảo sát vị trí và hiện trạng thực tế tài sản.
- Khách hàng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác của danh mục, số lượng và các thông tin khác liên quan đến tài sản được thẩm định giá đã cung cấp. Saigon PA không thẩm định tính sở hữu hợp pháp hay những thay đổi pháp lý trên giấy tờ gốc mà có thể hiện hoặc không thể hiện trên bản sao đã được cung cấp, và Saigon PA giả định rằng tất cả giấy tờ pháp lý được cung cấp là trung thực và chính xác.
- Kết quả thẩm định trên đây, mặc dù đã được khảo sát, phân tích rất kỹ lưỡng nhưng vẫn là ý chủ quan của Tổ thẩm định giá. Nó có giá trị tham khảo cho mục đích đã ghi trong hợp đồng tại thời điểm thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng "cho một mục đích thẩm định giá" duy nhất theo yêu cầu của khách hàng tại hợp đồng. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.
- Báo cáo kết quả thẩm định giá được lập dựa trên pháp lý, đặc điểm kinh tế kỹ thuật, hiện trạng của tài sản thẩm định, năng lực chuyên môn của tổ thẩm định, các giả định, giả thiết được nêu xuyên suốt trong nội dung của báo cáo. Độ tin cậy của báo cáo phụ thuộc nhiều vào khả năng nhận xét và mức độ am hiểu của người đọc đối với các điều khoản đính kèm trong bản báo cáo này. Saigon PA hoàn toàn không có bất kỳ lợi ích nào, ngoài hợp đồng dịch vụ thẩm định giá, có thể gây ra mâu thuẫn làm ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định.
- Các số liệu được đo lại trên bản vẽ sơ đồ nhà đất hoặc bản đồ quy hoạch như diện tích, chiều rộng mặt tiền, chiều rộng mặt cắt đường (nếu có) chỉ mang tính tham khảo do có thể có sự sai lệch tỷ lệ trên bản vẽ hoặc sai số trong quá trình đo đạc của tổ thẩm định. Sự sai lệch này có thể ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị khi đi kèm với các giả thiết, giả định được nêu xuyên suốt trong báo cáo kết quả thẩm định giá. Khách hàng và các bên liên quan chấp nhận rủi ro khi một số giả định được nêu ra có thể không chính xác trong thực tế, làm ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan cần xem xét kỹ trước khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Trong điều kiện thị trường giao dịch hạn chế tài sản so sánh có cùng mục đích sử dụng đất với tài sản thẩm định, Saigon PA sử dụng thông tin giá đất các tài sản so sánh sau khi thực hiện chuyển đổi về cùng mục đích sử dụng đất với tài sản thẩm định giá. Chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất được ước tính trong điều kiện giả định chủ tài sản được cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền cho phép thực hiện chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Trong thực tế, việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất có thể phụ thuộc vào nhiều yếu tố khác mà Saigon PA không thể kiểm soát hết được. Do đó, Saigon PA lưu ý khách hàng và các bên liên quan cần xem xét kỹ đặc điểm này trước khi sử dụng kết quả thẩm định giá.
- Trong trường hợp sử dụng đất hỗn hợp (gồm đất phi nông nghiệp và nông nghiệp) làm tài sản so sánh, chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất được ước tính dựa vào quy định theo bảng giá đất Nhà nước ban hành bởi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh/thành phố trực thuộc trung ương có hiệu lực tại thời điểm thẩm định giá. Các chi phí khác liên quan đến việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất chưa được xem xét (nếu có) được giả định không ảnh hưởng trọng yếu đến kết quả thẩm định giá. Saigon PA đề nghị khách hàng và các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.

- Chứng thư thẩm định giá được phát hành 03 bản chính. Trong đó, Saigon PA giữ 01 bản, khách hàng giữ 02 bản – có giá trị như nhau.
- Mọi hình thức sao chép Chứng thư thẩm định giá không có sự đồng ý bằng văn bản của Saigon PA đều là hành vi vi phạm pháp luật.

THẨM ĐỊNH VIÊN



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

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN



Nguyễn Tấn Tài

GIÁM ĐỐC



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

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN



Nguyễn Hữu Nam

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 04 tháng 06 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ

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

- Tên DN : Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn (Saigon PA)
- Địa chỉ : Tầng 2-3, số 151 Trần Huy Liệu, Phường 8, Quận Phú Nhuận, TP HCM.
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá mã số 012/TĐG do Bộ Tài chính cấp lần đầu ngày 19/08/2015 và cấp đổi lần 3 ngày 21/09/2022.
- Hoạt động theo Thông báo số 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.
- 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 Green Lube Việt Nam
- Địa chỉ: 107/19 Huỳnh Văn Nghệ, phường 12, quận Gò Vấp, thành phố Hồ Chí Minh
- Mã số thuế: 0311823133

2.2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất 81, tờ bản đồ 47, địa chỉ: xã Phạm Văn Cội, huyện Củ Chi, TP Hồ Chí Minh.
- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1224, tờ bản đồ số 5, xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, Tp. Hồ Chí Minh.

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 06/2025.
- Ngày khảo sát hiện trạng 02/06/2025.

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

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

2.7. Căn cứ pháp lý để thẩm định giá:

- Luật giá số 16/2023/QH15 ngày 19/06/2023;
- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;
- Nghị định số 78/2024/NĐ-CP ngày 01/07/2024 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều chỉnh điều của Luật giá về thẩm định giá.
- Nghị định 95/2024/NĐ-CP ngày 24/07/2024 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở;
- Thông tư 34/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Quy định thi, quản lý, cấp và thu hồi Thẻ thẩm định viên về giá;
- Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về quy tắc đạo đức nghề nghiệp thẩm định giá, phạm vi công việc thẩm định giá, cơ sở giá trị thẩm định giá, hồ sơ thẩm định giá;
- Thông tư số 32/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ thị trường, cách tiếp cận từ chi phí, cách tiếp cận từ thu nhập;
- Thông tư số 31/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về thu thập và phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá;
- Thông tư số 36/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về thẩm định giá doanh nghiệp;
- Thông tư số 37/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về thẩm định giá tài sản vô hình;
- Thông tư số 38/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Quy trình về đánh giá hoạt động doanh nghiệp thẩm định giá; trích lập dự phòng rủi ro nghề nghiệp, chế độ báo cáo về hoạt động thẩm định giá của doanh nghiệp thẩm định giá và chi phí phục vụ cho việc thẩm định giá của doanh nghiệp thẩm định giá và chi phí phục vụ cho việc thẩm định giá của hội đồng thẩm định giá;
- Thông tư số 42/2024/TT-BTC ngày 20/06/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá bất động sản;
- Thông tư số 39/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Quy trình đào tạo, bồi dưỡng, cập nhật kiến thức và cấp chứng chỉ nghiệp vụ thẩm định giá;
- Nghị định số 71/2024 ngày 27/06/2024 của Chính phủ về Quy định về giá đất;
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0309509811 ngày 09/11/2009 và cấp đổi ngày 25 tháng 7 năm 2022;
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá số 012/TĐG ngày 19/08/2015; cấp lại lần 3 ngày 21/09/2022;
- Thông báo số 1271/TB-BTC ngày 31/12/2024 của Bộ Tài chính về việc công bố Danh sách thẩm định về giá đủ điều kiện hành nghề thẩm định giá kể từ ngày 01/01/2025 tại các doanh nghiệp thẩm định giá; Danh sách doanh nghiệp thẩm định giá, chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá không bảo đảm điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá kể từ ngày 01/01/2025;
- Quyết định số 66/2024/QĐ-UBND ngày 24/09/2024 của UBND thành phố Hồ Chí Minh ban hành bảng giá nhà ở, công trình vật kiến trúc xây dựng mới phần xây dựng công trình trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.
- Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 của UBND thành phố Hồ Chí Minh ban hành quy định về bảng giá đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2020-2024;

- Quyết định số 79/2024/QĐ-UBND ngày 21/10/2024 của UBND thành phố Hồ Chí Minh về việc sửa đổi, bổ sung quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 của UBND thành phố Hồ Chí Minh ban hành quy định về bảng giá đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2020-2024.
- Hợp đồng thẩm định giá số A.093/25/SaigonPA/HĐ ngày 04/06/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Công Ty TNHH Green Lube Việt Nam;
- Phiếu yêu cầu thẩm định của khách hàng ngày 02/06/2025;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành CR 630741, số vào sổ cấp GCN: CS03291 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường TP.Hồ Chí Minh cấp ngày 28/11/2019.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành CB 388282, số vào sổ cấp GCN: CH08339 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi, TP.Hồ Chí Minh cấp ngày 10/12/2015.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

3.1. Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1224, tờ bản đồ số 5, xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, Tp. Hồ Chí Minh.

3.1.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 1224, tờ bản đồ số 5, xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, Tp. Hồ Chí Minh
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp mặt tiền đường Nguyễn Thị Lăng (đường nhựa rộng khoảng 10m), vị trí tài sản đối diện nghĩa trang, tài sản cách đường Cây Da khoảng 140m.

3.1.2. Hiện trạng khu đất

- Diện tích đất được chứng nhận theo giấy chứng nhận là: 1382,4 m². Trong đó:
 - + Diện tích đất ở nông thôn: 300 m²
 - + Diện tích đất trồng cây lâu năm ngoài lộ giới: khoảng 1044,1 m²
 - + Diện tích đất trồng cây lâu năm thuộc lộ giới: khoảng 38,3 m²
 (*Diện tích trong lộ giới tạm tính theo Mục III. Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của giấy chứng nhận*).
- Mục đích sử dụng đất:
 - + Đất ở tại nông thôn; thời hạn sử dụng: Lâu dài;
 - + Đất trồng cây lâu năm; thời hạn sử dụng: 01/07/2064;
- Chiều rộng mặt tiền: khoảng 16,49 m;
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng;
- Hình dạng lô đất: Cân đối.
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: Có công trình xây dựng trên đất chưa được công nhận.

3.1.3. Thông tin quy hoạch

- Tài sản thẩm định có một phần thuộc quy hoạch lộ giới theo giấy chứng nhận và chưa có thông tin quy hoạch theo trang thongtinquyhoach.hochiminhcity.gov.vn.

3.2. Quyền sử dụng đất tại thửa đất 81, tờ bản đồ 47, địa chỉ: xã Phạm Văn Cội, huyện Củ Chi, TP Hồ Chí Minh

3.2.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất 81, tờ bản đồ 47, địa chỉ: xã Phạm Văn Cội, huyện Củ Chi, TP Hồ Chí Minh
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp mặt tiền đường 489 (đường nhựa rộng khoảng 5m, vị trí tài sản cách đường Nguyễn Văn Khạ khoảng 150m, cách đường Phạm Văn Cội khoảng 450m.

3.2.2. Hiện trạng khu đất

- Diện tích đất được chứng nhận theo giấy chứng nhận là: 550 m². Trong đó:
 - + Diện tích đất ở tại nông thôn ngoài lộ giới: 300 m²
 - + Diện tích đất trồng cây lâu năm ngoài lộ giới: khoảng 238,8 m²
 - + Diện tích đất trồng cây lâu năm thuộc lộ giới: khoảng 11,2 m²(Diện tích trong lộ giới tạm tính theo Mục III. Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của giấy chứng nhận).
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại nông thôn + đất trồng cây lâu năm;
- Chiều rộng mặt tiền: 10m;
- Thời hạn sử dụng đất: Đất ở tại nông thôn: lâu dài; đất trồng cây lâu năm: 2048;
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng;
- Hình dạng lô đất: Cân đối.
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: Đất trống.

3.2.3. Thông tin quy hoạch

- Tài sản thẩm định có một phần thuộc quy hoạch lộ giới theo giấy chứng nhận và chưa có thông tin quy hoạch theo trang thongtinquyhoach.hochiminhcity.gov.vn.

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 nhỏ và trung bình.
- 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 tương đối 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

- Qua khảo sát thực tế, thu thập thông tin trên thị trường, thông tin giao dịch bất động sản có cùng mục đích sử dụng đất với tài sản thẩm định giá tương đối hạn chế. Saigon PA đề xuất lấy tài sản so sánh là đất thổ vườn và thực hiện chuyển đổi mục đích sử dụng đất theo bảng giá đất Nhà nước quy định bởi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có hiệu lực tại thời điểm thẩm định giá.

6.2.1. Xác định giá trị quyền sử dụng đất ở tại nông thôn tại thửa đất số 1224, tờ bản đồ số 5, xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, Tp. HCM.

❖ 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 T05/2025	Rao bán T05/2025	Rao bán T05/2025
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	ONT	ONT+CLN	ONT+CLN	ONT+CLN
5	Vị trí	Mặt tiền Nguyễn Thị Lăng, xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, Tp. HCM	Một mặt Nguyễn Thị Lăng và một mặt hẻm, xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, Tp. HCM	Mặt tiền Hồ Văn Tăng, xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, Tp. HCM	Mặt tiền Hồ Văn Tăng, xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, Tp. HCM
6	Chiều rộng mặt tiền	16,49m	7,35m	10,0m	12,50m
7	Quy mô diện tích	1382,4m ²	221,3m ²	557,3m ²	509,8m ²
7.1	Diện tích đất ở		185,0m ²	423,2m ²	370,7m ²
7.2	Diện tích đất CLN ngoài lộ giới				
7.3	Diện tích đất CLN trong lộ giới		36,3m ²	134,1m ²	139,1m ²

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
8	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
9	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
10	Phong thủy	TSTĐ đối diện nghĩa trang	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)		5.500.000.000	12.000.000.000	12.500.000.000
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 thấp	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp
13	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		5.390.000.000	11.760.000.000	11.785.000.000
14	Giá trị đất thuộc lộ giới (VND)		27.225.000	100.575.000	104.325.000
15	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		28.988.000	27.551.000	31.510.000
16	Thông tin tham chiếu		Anh Hòa 0382544439	Chi Loan 0902660617	Anh Hợi 0902854456

❖ **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)		28.988.000	27.551.000	31.510.000
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		28.988.000	27.551.000	31.510.000
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		28.988.000	27.551.000	31.510.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
3	Vị trí	Mặt tiền Nguyễn Thị Lăng, xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, Tp. HCM	Một mặt Nguyễn Thị Lăng và một mặt hẻm, xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, Tp. HCM	Mặt tiền Hồ Văn Tăng, xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, Tp. HCM	Mặt tiền Hồ Văn Tăng, xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, Tp. HCM
	Tỷ lệ điều chỉnh		-3,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		-869.640	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		28.118.360	27.551.000	31.510.000
4	Chiều rộng mặt tiền	16,49m	7,35m	10,0m	12,50m
	Tỷ lệ điều chỉnh		4,57%	3,24%	1,99%
	Mức điều chỉnh		1.324.752	892.652	627.049
	Giá trị sau điều chỉnh		29.443.112	28.443.652	32.137.049
5	Quy mô diện tích	1382,4m ²	221,3m ²	557,3m ²	509,8m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		-11,61%	-8,25%	-8,73%
	Mức điều chỉnh		-3.365.507	-2.272.958	-2.750.823
	Giá trị sau điều chỉnh		26.077.605	26.170.695	29.386.226
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		26.077.605	26.170.695	29.386.226
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		26.077.605	26.170.695	29.386.226
8	Phong thủy	TSTĐ đối diện nghĩa trang	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		-20,00%	-20,00%	-20,00%
	Mức điều chỉnh		-5.797.600	-5.510.200	-6.302.000
	Giá trị sau điều chỉnh		20.280.005	20.660.495	23.084.226
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		20.280.005	20.660.495	23.084.226
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		21.341.575		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		-5%	-3%	8%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		21.342.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		11.357.498	8.675.810	9.679.872
	Số lần điều chỉnh		4	3	3
	Biên độ điều chỉnh		3,0% - 20,0%	3,2% - 20,0%	2,0% - 20,0%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-8.707.995	-6.890.505	-8.425.774

❖ **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 vị trí, chiều rộng mặt tiền, quy mô diện tích, phong thủy so với tài sản cần thẩm định:

- Về vị trí: Tài sản thẩm định có một mặt tiếp giáp đường Nguyễn Thị Lăng. Trong khi đó, tài sản so sánh 1 có một mặt tiếp giáp đường Nguyễn Thị Lăng và một mặt tiếp giáp hẻm lợi thế hơn so với tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn tài sản so sánh 1 khoảng 3% về yếu tố vị trí.
- Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định có chiều rộng mặt tiền 16,49m. Trong khi đó, tài sản so sánh 1, 2, 3 có chiều rộng mặt tiền lần lượt là 7,35m; 10m; 12,5m 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 4,57%, 3,24%, 1,99% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có quy mô diện tích 1382,4m². Trong khi đó, tài sản so sánh 1, 2, 3 có quy mô diện tích lần lượt là 221,3m²; 557,3m²; 509,8m² lợi thế hơn so với tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn tài sản so sánh 1, 2, 3 lần lượt là khoảng 11,61%, 8,25%, 8,73% về yếu tố quy mô diện tích.
- Về yếu tố phong thủy: Tài sản thẩm định đối diện nghĩa trang. Trong khi đó, tài sản so sánh 1, 2, 3 đều không có bất lợi gì về mặt phong thủy lợi thế hơn so với tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn tài sản so sánh 1, 2, 3 khoảng 20% về yếu tố phong thủy.

❖ **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 **21.342.000 VND/m²**.

- Tài sản thẩm định có diện tích đất ở tại nông thôn ngoài:: 300 m²

$$\begin{aligned}\text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích đất} \times \text{Đơn giá} \\ &= 300 \text{ m}^2 \times 21.342.000 \text{ VND/m}^2 \\ &= \mathbf{6.402.600.000 \text{ VNĐ.}}\end{aligned}$$

6.2.2. Xác định giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm ngoài lộ giới tại thửa đất số 1224, tờ bản đồ số 5, xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, Tp. HCM.

❖ **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 T05/2025	Rao bán T05/2025	Rao bán T05/2025
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	CLN	ONT+CLN	ONT+CLN	ONT+CLN
5	Vị trí	Mặt tiền Nguyễn Thị Lăng, xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, Tp. HCM	Một mặt Nguyễn Thị Lăng và một mặt hẻm, xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, Tp. HCM	Mặt tiền Hồ Văn Tăng, xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, Tp. HCM	Mặt tiền Hồ Văn Tăng, xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, Tp. HCM
6	Chiều rộng mặt tiền	16,49m	7,35m	10,0m	12,50m
7	Quy mô diện tích	1382,4m ²	221,3m ²	557,3m ²	509,8m ²
7.1	Diện tích đất ở		185,0m ²	423,2m ²	370,7m ²
7.2	Diện tích đất CLN ngoài lộ giới				
7.3	Diện tích đất CLN trong lộ giới		36,3m ²	134,1m ²	139,1m ²
8	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
9	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
10	Phong thủy	TSTD đối diện nghĩa trang	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)		5.500.000.000	12.000.000.000	12.500.000.000
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 thấp	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp
13	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		5.390.000.000	11.760.000.000	11.785.000.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
14	Giá trị chuyển đổi mục đích sử dụng đất (VND)		2.351.951.250	5.380.247.400	4.712.801.775
15	Giá trị đất thuộc lộ giới (VND)		27.225.000	100.575.000	104.325.000
16	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		16.275.000	14.837.000	18.797.000
17	Thông tin tham chiếu		Anh Hòa 0382544439	Chi Loan 0902660617	Anh Hợi 0902854456

❖ **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)		16.275.000	14.837.000	18.797.000
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		16.275.000	14.837.000	18.797.000
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		16.275.000	14.837.000	18.797.000
3	Vị trí	Mặt tiền Nguyễn Thị Lăng, xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, Tp. HCM	Một mặt Nguyễn Thị Lăng và một mặt hẻm, xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, Tp. HCM	Mặt tiền Hồ Văn Tăng, xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, Tp. HCM	Mặt tiền Hồ Văn Tăng, xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, Tp. HCM
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		-3,00%	0,00%	0,00%
	<i>Mức điều chỉnh</i>		-488.250	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		15.786.750	14.837.000	18.797.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
4	Chiều rộng mặt tiền	16,49m	7,35m	10,0m	12,50m
	Tỷ lệ điều chỉnh		4,57%	3,24%	1,99%
	Mức điều chỉnh		743.768	480.719	374.060
	Giá trị sau điều chỉnh		16.530.518	15.317.719	19.171.060
5	Quy mô diện tích	1382,4m ²	221,3m ²	557,3m ²	509,8m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		-11,61%	-8,25%	-8,73%
	Mức điều chỉnh		-1.889.528	-1.224.053	-1.640.978
	Giá trị sau điều chỉnh		14.640.990	14.093.666	17.530.082
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		14.640.990	14.093.666	17.530.082
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		14.640.990	14.093.666	17.530.082
8	Phong thủy	TSTD đối diện nghĩa trang	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		-20,00%	-20,00%	-20,00%
	Mức điều chỉnh		-3.255.000	-2.967.400	-3.759.400
	Giá trị sau điều chỉnh		11.385.990	11.126.266	13.770.682
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		11.385.990	11.126.266	13.770.682
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		12.094.313		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		-6%	-8%	14%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		12.094.000		

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		6.376.545	4.672.171	5.774.438
	Số lần điều chỉnh		4	3	3
	Biên độ điều chỉnh		3,0% - 20,0%	3,2% - 20,0%	2,0% - 20,0%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-4.889.010	-3.710.734	-5.026.318

❖ **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 vị trí, chiều rộng mặt tiền, quy mô diện tích, phong thủy so với tài sản cần thẩm định:

- Về vị trí: Tài sản thẩm định có một mặt tiếp giáp đường Nguyễn Thị Lăng. Trong khi đó, tài sản so sánh 1 có một mặt tiếp giáp đường Nguyễn Thị Lăng và một mặt tiếp giáp hẻm lợi thế hơn so với tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn tài sản so sánh 1 khoảng 3% về yếu tố vị trí.
- Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định có chiều rộng mặt tiền 16,49m. Trong khi đó, tài sản so sánh 1, 2, 3 có chiều rộng mặt tiền lần lượt là 7,35m; 10m; 12,5m 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 4,57%, 3,24%, 1,99% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có quy mô diện tích 1382,4m². Trong khi đó, tài sản so sánh 1, 2, 3 có quy mô diện tích lần lượt là 221,3m²; 557,3m²; 509,8m² lợi thế hơn so với tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn tài sản so sánh 1, 2, 3 lần lượt là khoảng 11,61%, 8,25%, 8,73% về yếu tố quy mô diện tích.
- Về yếu tố phong thủy: Tài sản thẩm định đối diện nghĩa trang. Trong khi đó, tài sản so sánh 1, 2, 3 đều không có bất lợi gì về mặt phong thủy lợi thế hơn so với tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn tài sản so sánh 1, 2, 3 khoảng 20% về yếu tố phong thủy.

❖ **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 **12.094.000 VND/m²**.
- Tài sản thẩm định có diện tích đất trồng cây lâu năm ngoài lộ giới: 1044,1 m²

$$\begin{aligned} \text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích đất} \times \text{Đơn giá} \\ &= 1044,1 \text{ m}^2 \times 12.094.000 \text{ VND/m}^2 \\ &= \mathbf{12.627.345.400 \text{ VNĐ.}} \end{aligned}$$

6.2.3. Xác định giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm thuộc lộ giới tại thửa đất số 1224, tờ bản đồ số 5, xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, Tp. HCM.

- Căn cứ theo yêu cầu của khách hàng, SaigonPA tạm tính giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm thuộc lộ giới, chỉ giới rạch theo Quyết định số 79/2024/QĐ-UBND ngày 21/10/2024 của UBND thành phố Hồ Chí Minh về việc sửa đổi, bổ sung quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 của UBND thành phố Hồ Chí Minh ban hành quy định về bảng giá đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2020-2024.
 - Đơn giá đất trồng cây lâu năm vị trí 1 khu vực III: **750.000 VND/m²**
 - Tài sản thẩm định có diện tích đất trồng cây lâu năm thuộc lộ giới là khoảng 38,3m²
- $$\begin{aligned}\text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích đất} \times \text{Đơn giá đất} \\ &= 38,3\text{m}^2 \times 750.000 \text{ VND/m}^2 \\ &= \mathbf{28.725.000 \text{ VNĐ.}}\end{aligned}$$

❖ **Ghi chú:** Đối với phần diện tích đất thuộc thuộc lộ giới, theo yêu cầu của khách hàng, Saigon PA tạm tính theo Quyết định số 79/2024/QĐ-UBND ngày 21/10/2024 của UBND thành phố Hồ Chí Minh về việc sửa đổi, bổ sung quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 của UBND thành phố Hồ Chí Minh ban hành quy định về bảng giá đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2020-2024, khi Nhà nước thu hồi, giá trị phần diện tích đất này do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định. Do đó, Saigon PA đề nghị lưu ý trong các giao dịch đối với tài sản.

6.2.4. Xác định giá trị quyền sử dụng đất ở tại nông thôn tại thửa đất 81, tờ bản đồ 47, địa chỉ: xã Phạm Văn Cội, huyện Củ Chi, TP Hồ Chí Minh

❖ **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 06/2025	Rao bán tháng 06/2025	Rao bán tháng 11/2024
2	Tình trạng pháp lý	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
3	Điều kiện giao dịch	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường
4	Mục đích sử dụng đất	ONT	ONT + CLN	ONT + CLN	ONT + CLN
5	Vị trí	Mặt tiền đường 490, xã Phạm Văn Cội, huyện Củ Chi, TP Hồ Chí Minh	Mặt tiền đường 490, xã Phạm Văn Cội, huyện Củ Chi, TP Hồ Chí Minh	Mặt tiền đường 489, xã Phạm Văn Cội, huyện Củ Chi, TP Hồ Chí Minh	Mặt tiền đường 489, xã Phạm Văn Cội, huyện Củ Chi, TP Hồ Chí Minh
6	Chiều rộng mặt tiền	10,0m	7,0m	5,0m	9,50m
7	Quy mô diện tích	550,0m ²	306,0m ²	132,1m ²	430,0m ²
7.1	Diện tích đất ở		50,0m ²	125,7m ²	200,0m ²
7.2	Diện tích đất CLN ngoài lộ giới		249,0m ²	,0m ²	220,5m ²

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
7.3	Diện tích đất CLN trong lộ giới		7,0m2	6,4m2	9,5m2
8	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
9	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân 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)		3.150.000.000	1.850.000.000	4.700.000.000
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 thấp	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp
13	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		3.087.000.000	1.813.000.000	4.606.000.000
14	Giá trị chuyển đổi mục đích sử dụng đất và phần diện tích đất thuộc lộ giới (VND)		881.667.300	-3.840.000	778.772.850
15	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		13.273.000	14.393.000	12.806.000
16	Thông tin tham chiếu		Trang - 0337.155.156	Thảo - 0912.584.574	Bình - 0901329058

❖ **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)		13.273.000	14.393.000	12.806.000
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		13.273.000	14.393.000	12.806.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
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		13.273.000	14.393.000	12.806.000
3	Vị trí	Mặt tiền đường 490, xã Phạm Văn Cội, huyện Củ Chi, TP Hồ Chí Minh	Mặt tiền đường 490, xã Phạm Văn Cội, huyện Củ Chi, TP Hồ Chí Minh	Mặt tiền đường 489, xã Phạm Văn Cội, huyện Củ Chi, TP Hồ Chí Minh	Mặt tiền đường 489, xã Phạm Văn Cội, huyện Củ Chi, TP Hồ Chí Minh
	<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		13.273.000	14.393.000	12.806.000
4	Chiều rộng mặt tiền	10,0m	7,0m	5,0m	9,50m
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		3,00%	5,00%	0,50%
	<i>Mức điều chỉnh</i>		398.190	719.650	64.030
	Giá trị sau điều chỉnh		13.671.190	15.112.650	12.870.030
5	Quy mô diện tích	550,0m2	306,0m2	132,1m2	430,0m2
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		-8,13%	-13,93%	-4,00%
	<i>Mức điều chỉnh</i>		-1.079.095	-2.004.945	-512.240
	Giá trị sau điều chỉnh		12.592.095	13.107.705	12.357.790
6	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		0%	0%	0%
	<i>Mức điều chỉnh</i>		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		12.592.095	13.107.705	12.357.790
7	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
	<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		12.592.095	13.107.705	12.357.790
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
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		0,00%	0,00%	0,00%
	<i>Mức điều chỉnh</i>		0	0	0

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
	Giá trị sau điều chỉnh		12.592.095	13.107.705	12.357.790
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		12.592.095	13.107.705	12.357.790
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		12.685.863		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		-1%	3%	-3%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		12.686.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		1.477.285	2.724.595	576.270
	Số lần điều chỉnh		2	2	2
	Biên độ điều chỉnh		3,0% - 8,1%	5,0% - 13,9%	0,5% - 4,0%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-680.905	-1.285.295	-448.210

❖ **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 so với tài sản cần thẩm định:

- Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định có chiều rộng mặt tiền 10m. Trong khi đó, tài sản so sánh 1, 2, 3 có chiều rộng mặt tiền lần lượt là 7m, 5m, 9,5m, 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%, 5%, 0,5% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có quy mô diện tích 550m². Trong khi đó, tài sản so sánh 1, 2, 3 có quy mô diện tích lần lượt là 306m², 132,1m², 430m², lợi thế hơn so với tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn tài sản so sánh 1, 2, 3 lần lượt là khoảng 8,13%, 13,93%, 4% về yếu tố quy mô diện tích.

❖ **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 **12.686.000 VND/m²**.
- Tài sản thẩm định có diện tích đất ở tại nông thôn ngoài lộ giới: 300 m²

Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích đất x Đơn giá
= 300 m² x 12.686.000 VND/m²
= **3.805.800.000 VNĐ.**

6.2.5. Xác định giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm ngoài lộ giới tại thửa đất 81, tờ bản đồ 47, địa chỉ: xã Phạm Văn Cội, huyện Củ Chi, TP Hồ Chí Minh.

❖ 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 06/2025	Rao bán tháng 06/2025	Rao bán tháng 11/2024
2	Tình trạng pháp lý	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
3	Điều kiện giao dịch	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường
4	Mục đích sử dụng đất	CLN	ONT + CLN	ONT + CLN	ONT + CLN
5	Vị trí	Mặt tiền đường 490, xã Phạm Văn Cội, huyện Củ Chi, TP Hồ Chí Minh	Mặt tiền đường 490, xã Phạm Văn Cội, huyện Củ Chi, TP Hồ Chí Minh	Mặt tiền đường 489, xã Phạm Văn Cội, huyện Củ Chi, TP Hồ Chí Minh	Mặt tiền đường 489, xã Phạm Văn Cội, huyện Củ Chi, TP Hồ Chí Minh
6	Chiều rộng mặt tiền	10,0m	7,0m	5,0m	9,50m
7	Quy mô diện tích	550,0m ²	306,0m ²	132,1m ²	430,0m ²
7.1	Diện tích đất ở		50,0m ²	125,7m ²	200,0m ²
7.2	Diện tích đất CLN		249,0m ²	,0m ²	220,5m ²
7.3	Diện tích đất CHN		7,0m ²	6,4m ²	9,5m ²
8	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
9	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân 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)		3.150.000.000	1.850.000.000	4.700.000.000
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 thấp	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp
13	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		3.087.000.000	1.813.000.000	4.606.000.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
14	Giá trị chuyển đổi mục đích sử dụng đất và phần diện tích đất thuộc lộ giới (VND)		881.667.300	-3.840.000	778.772.850
15	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		9.715.000	10.835.000	9.248.000
16	Thông tin tham chiếu		Trang - 0337.155.156	Thảo - 0912.584.574	Bình - 0901329058

❖ **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)		9.715.000	10.835.000	9.248.000
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		9.715.000	10.835.000	9.248.000
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		9.715.000	10.835.000	9.248.000
3	Vị trí	Mặt tiền đường 490, xã Phạm Văn Cội, huyện Củ Chi, TP Hồ Chí Minh	Mặt tiền đường 490, xã Phạm Văn Cội, huyện Củ Chi, TP Hồ Chí Minh	Mặt tiền đường 489, xã Phạm Văn Cội, huyện Củ Chi, TP Hồ Chí Minh	Mặt tiền đường 489, xã Phạm Văn Cội, huyện Củ Chi, TP Hồ Chí Minh
	<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		9.715.000	10.835.000	9.248.000
4	Chiều rộng mặt tiền	10,0m	7,0m	5,0m	9,50m
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		3,00%	5,00%	0,50%
	<i>Mức điều chỉnh</i>		291.450	541.750	46.240
	Giá trị sau điều chỉnh		10.006.450	11.376.750	9.294.240