

☞ Số chứng thư: 012/2025/A.148 (Số hợp đồng: **A.180/25**/SaigonPA/HĐ

☞ Khách hàng yêu cầu thẩm định giá: **Bà Hồ Thị Đào**

☞ Địa chỉ: Tổ 1, Ấp Hiền Hòa, Xã Phước Thái, Huyện Long Thành (Nay là Xã Phước Thái),
Tỉnh Đồng Nai

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

☞ Địa chỉ tài sản thẩm định: Thửa đất số 67, tờ bản đồ số 63, địa chỉ: Tổ 1, Ấp Hiền Hòa, Xã
Phước Thái, Huyện Long Thành (Nay là Xã Phước Thái), Tỉnh Đồng Nai

☞ Ngày phát hành chứng thư: 12/09/2025.



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

SAIGON PA

Số: 012/2025/A.148

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 09 năm 2025



CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: Bà Hồ Thị Đào.

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số A.180/25/SaigonPA/HĐ ngày 10/09/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Bà Hồ Thị Đào;

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định giá số 012/2025/A.148 ngày 12/09/2025 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.148 ngày 12/09/2025 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng: Bà Hồ Thị Đào
- Địa chỉ: Tổ 1, Ấp Hiền Hòa, Xã Phước Thái, Huyện Long Thành (Nay là Xã Phước Thái), Tỉnh Đồng Nai.
- CCCD: 040183014921

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 (Nay là Phường Phú Nhuận), TP HCM.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Giá trị quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 67, tờ bản đồ số 63, xã Phước Thái, Huyện Long Thành (Nay là xã Phước Thái), Tỉnh Đồng Nai.

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tháng 09/2025. Ngày khảo sát hiện trạng 10/09/2025.

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:

- Phương pháp 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.



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

SAIGON PA

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 67 tờ bản đồ số 63 xã Phước Thái, Huyện Long Thành (Nay là xã Phước Thái) Tỉnh Đồng Nai			
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở tại nông thôn	80,00	9.927.000	794.160.000
1.2	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm	104,20	6.801.000	708.664.200
Tổng giá trị (VND)				1.502.824.200

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 1.502.824.000 VND.

Bảng chú: Một tỷ năm trăm lẻ hai triệu tám trăm hai mươi tư nghìn 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.180/25/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.
- 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.



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

- Trong trường hợp sử dụng đất hỗn hợp (gồm đất phi nông nghiệp và nông nghiệp) làm tài sản so sánh, chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất được ước tính dựa vào chênh lệch giá các loại đất theo bảng giá đất Nhà nước quy định bởi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh/thành phố trực thuộc trung ương có hiệu lực tại thời điểm thẩm định giá. Các chi phí khác liên quan đến việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất chưa được xem xét (nếu có) được giá 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.
- 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 giá 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 giá định, giá 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 giá thiết, giá 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 giá 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.



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.thamdinggiaisaigon.com - Email: info@saigonpa.vn

- 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

Lê Quốc Trung

THẨM ĐỊNH VIÊN

Mai Thanh Bình

TUQ. CHỦ TỊCH HĐQT KIỂM GIÁM ĐỐC

P. CHỦ TỊCH HĐQT



Nguyễn Thị Diệu Vi

Số thẻ TĐV về giá: XVI25TS.2540

Số thẻ TĐV về giá: IX14.1228



SAIGON PA

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 (Nay là Phường 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 4 ngày 27/06/2025.
- 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: Bà Hồ Thị Đào
- Địa chỉ: Tổ 1, Ấp Hiền Hòa, Xã Phước Thái, Huyện Long Thành (Nay là Xã Phước Thái) Tỉnh Đồng Nai.
- CCCD: 040183014921

2.2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- Giá trị quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 67, tờ bản đồ số, xã Phước Thái, Huyện Long Thành (Nay là xã Phước Thái), 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 09/2025.
- Ngày khảo sát hiện trạng 10/09/2025.

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.
- Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/04/2025 của Bộ Xây dựng quyết định công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024;

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0309509811 ngày 09/11/2009 và cấp đổi ngày 19/06/2025;
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá số 012/TĐG ngày 19/08/2015; cấp lại lần 4 ngày 27/06/2025;
- Thông báo số 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; Hợp đồng thẩm định giá số A.180/25/SaigonPA/HD ngày 10/09/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Bà Hồ Thị Đào;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 487539, sổ vào sổ cấp GCN: CS0171 do Sở Tài Nguyên Và Môi Trường Tỉnh Đồng Nai cấp vào ngày 08/09/2015

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

3.1. Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 67, tờ bản đồ số 63, địa chỉ: Xã Phước Thái, Huyện Long Thành (Nay là Xã Phước Thái), Tỉnh Đồng Nai.

3.1.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại: thửa đất số 67, tờ bản đồ số 63, địa chỉ: Xã Phước Thái, Huyện Long Thành Nay là Xã Phước Thái), Tỉnh Đồng Nai
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp đường Lê Hoàng Cầu (đường bê tông; rộng khoảng 3,5m; đoạn hẹp nhất rộng khoảng 3m). Vị trí tài sản cách đường Quốc Lộ 51 khoảng 100m, cách UBND Xã Phước Thái khoảng 750m.

3.1.2. Hiện trạng khu đất

- Diện tích đất được chứng nhận theo giấy chứng nhận là: 184,2 m².
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại nông thôn 80,0m²; Đất trồng cây lâu năm 104,2m²
- Thời hạn sử dụng đất: Đất ở tại nông thôn: Lâu dài;
Đất trồng cây lâu năm: Đến ngày 02/12/2049
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng;
- Hình dạng lô đất: Tương đối cân đối.
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: Nhà cấp 4

3.1.3. Thông tin quy hoạch

- Tài sản thuộc quy hoạch nhóm đất ở tại nông thôn. Theo quyết định số 5366/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai về 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 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 đảo chiều tăng trưởng kinh tế, điều kiện 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 đông đúc; hoạt động kinh tế đang 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. 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.

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

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

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

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

6.2.1. Xác định giá trị quyền sử dụng đất ở tại nông thôn

❖ 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 (Đối với đất ở tại nông thôn):

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Thời điểm/Tình trạng giao dịch		Rao bán tháng 08/2025	Rao bán tháng 09/2025	Rao bán tháng 09/2025
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	Đường Lê Hoàng Cầu hướng ra đường QL51, xã Phước Thái, Huyện Long Thành (Nay là xã Phước Thái), Tỉnh Đồng Nai; cách khoảng 100m	Hẻm QL51, xã Phước Thái, Huyện Long Thành (Nay là xã Phước Thái), Tỉnh Đồng Nai; cách đường QL 51 khoảng 600m	Hẻm QL51, xã Phước Thái, Huyện Long Thành (Nay là xã Phước Thái), Tỉnh Đồng Nai; cách đường QL 51 khoảng 200m	Hai mặt hẻm QL51, xã Phước Thái, Huyện Long Thành (Nay là xã Phước Thái), Tỉnh Đồng Nai; cách đường QL 51 khoảng 250m

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
6	Chiều rộng mặt tiền	5,10m	5,50m	5,0m	12,0m
7	Quy mô diện tích	184,20m ²	288,00m ²	149,00m ²	535,50m ²
7.1	Diện tích đất ONT		80,00m ²	50,00m ²	300,00m ²
7.2	Diện tích đất CLN		208,00m ²	99,00m ²	235,50m ²
8	Cơ sở hạ tầng	Đường bê tông rộng khoảng 3m	Đường bê tông rộng khoảng 3,5-4m	Đường trải đá rộng khoảng 3m	Đường bê tông rộng khoảng 3m
9	Hình dáng	Tương đối cân đối	Tương đối cân đối	Tương 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)		2.300.000.000	1.600.000.000	7.200.000.000
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 còn lớn	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá còn lớn	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá còn lớn
13	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		2.001.000.000	1.280.000.000	5.976.000.000
14	Kết cấu công trình xây dựng		0	0	Nhà cấp 4
15	Diện tích sàn sử dụng		0,0	0,0	380,0
16	Giá trị công trình xây dựng (VND)		0	0	1.443.754.368
17	Giá trị chuyển đổi mục đích sử dụng đất (VND)		648.024.000	308.434.500	733.700.250
18	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		9.198.000	10.661.000	9.834.000
19	Thông tin tham chiếu		Anh Hiếu 0396.306.363	Anh Tiến 0345.615.595	Nhà Đất Việt 0833.189.286

❖ 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	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
A	Đơn giá thị trường (VND/m ²)		9.198.000	10.661.000	9.834.000
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		9.198.000	10.661.000	9.834.000

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
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
3	Giá trị sau điều chỉnh		9.198.000	10.661.000	9.834.000
	Vị trí	Đường Lê Hoàng Cầu hướng ra đường QL51, xã Phước Thái, Huyện Long Thành, Huyện Thái, Huyện Long Thành (Nay là xã Phước Thái), Tỉnh Đồng Nai; cách đường QL 51 khoảng 600m	Hèm QL51, xã Phước Thái, Huyện Long Thành (Nay là xã Phước Thái), Tỉnh Đồng Nai; cách đường QL 51 khoảng 200m	Hèm QL51, xã Phước Thái, Huyện Long Thành (Nay là xã Phước Thái), Tỉnh Đồng Nai; cách đường QL 51 khoảng 250m	Hai mặt hèm QL51, xã Phước Thái, Huyện Long Thành (Nay là xã Phước Thái), Tỉnh Đồng Nai; cách đường QL 51 khoảng 250m
		Tỷ lệ điều chỉnh	5,00%	0,00%	-5,00%
		Mức điều chỉnh	459.900	0	-491.700
		Giá trị sau điều chỉnh	9.657.900	10.661.000	9.342.300
		Chiều rộng mặt tiền	5,50m	5,0m	12,0m
4	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	-3,45%
	Mức điều chỉnh		0	0	-339.273
	Giá trị sau điều chỉnh		9.657.900	10.661.000	9.003.027
5	Quy mô diện tích	184,20m2	288,0m2	149,0m2	535,5m2
	Tỷ lệ điều chỉnh		3,46%	-2,00%	7,03%
	Mức điều chỉnh		318.251	-213.220	691.330
6	Giá trị sau điều chỉnh		9.976.151	10.447.780	9.694.357
	Cơ sở hạ tầng	Đường bê tông rộng khoảng 3m	Đường bê tông rộng khoảng 3,5-4m	Đường trải đá rộng khoảng 3m	Đường bê tông rộng khoảng 3m
		Tỷ lệ điều chỉnh	-5,00%	3,00%	0,00%
		Mức điều chỉnh	-459.900	319.830	0
7	Giá trị sau điều chỉnh		9.516.251	10.767.610	9.694.357
	Hình dáng	Tương đối cân đối	Tương đối cân đối	Tương đối cân đối	Cân đối
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	-2,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	-196.680
	Giá trị sau điều chỉnh		9.516.251	10.767.610	9.497.677

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
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		9.516.251	10.767.610	9.497.677
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		9.516.251	10.767.610	9.497.677
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ³)		9.927.179		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		-4%	8%	-4%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		9.927.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		1.238.051	533.050	1.718.983
	Số lần điều chỉnh		3	2	4
	Biên độ điều chỉnh		3,5% - 5,0%	2,0% - 3,0%	2,0% - 7,0%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		318.251	106.610	-336.323

❖ **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, cơ sở hạ tầng và hình dáng so với tài sản cần thẩm định:

- ❖ Về vị trí: Tài sản thẩm định giá tiếp giáp đường Lê Hoàng Cầu, hướng ra QL51, cách QL51 khoảng 100m. Trong khi đó, tài sản so sánh 1 tiếp giáp hẻm QL51 cách QL51 khoảng 600m nên kém lợi thế hơn so với tài sản thẩm định giá; tài sản so sánh 3 có 2 mặt tiếp giáp hẻm QL51, cách QL51 khoảng 250m nên lợi thế hơn so với tài sản thẩm định giá. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất cao hơn tài sản so sánh 1 khoảng 5% và thấp hơn tài sản so sánh 3 khoảng 5% về yếu tố vị trí.
- ❖ Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định giá có chiều rộng mặt tiền 5,1m. Trong khi đó, tài sản so sánh 3 có chiều rộng mặt tiền khoảng 12m lợi thế hơn so với tài sản thẩm định giá. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn tài sản so sánh 3 khoảng 3,45% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.
- ❖ Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có quy mô tổng diện tích 184,2m². Trong khi đó, tài sản so sánh 1, 2, 3 có diện tích lần lượt là 288m²; 149m²; 535,5m². Vì vậy tài sản so sánh 2 lợi thế hơn tài sản thẩm định và tài sản so sánh 1,3 kém lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn tài sản so sánh 2 khoảng 2% và cao hơn tài sản so sánh 1,3 lần lượt là 3,46% , 7,03% về yếu tố quy mô diện tích.

- ❖ Về yếu tố cơ sở hạ tầng: Tài sản thẩm định nằm tiếp giáp đường bê tông rộng khoảng 3m, tương đồng tài sản so sánh 3. Trong khi đó, tài sản so sánh 1 tiếp giáp đường khoảng 3,5m – 4m lợi thế hơn tài sản thẩm định, tài sản so sánh 2 tiếp giáp mặt tiền đường đá sỏi rộng khoảng 3m, 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 thấp hơn tài sản so sánh 1 khoảng 5% và cao hơn tài sản so sánh 2 khoảng 3% về yếu tố cơ sở hạ tầng.
- ❖ Về hình dáng: Tài sản thẩm định có hình dáng tương đối cân đối, tương đồng tài sản so sánh 1 và 2. Trong khi đó, tài sản so sánh 3 có hình dáng cân đối lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá thấp hơn tài sản so sánh 3 khoảng 2% về yếu tố hình dáng.

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

- Qua bảng điều chỉnh, ta thấy chênh lệch giữa mỗi mức giá chỉ dẫn với mức giá trung bình của các mức giá chỉ dẫn không quá 15%. Saigon PA đề xuất sử dụng bình quân mức giá chỉ dẫn sau điều chỉnh của 3 tài sản so sánh để làm đơn giá chỉ dẫn cho tài sản thẩm định, tương ứng là **9.927.000 VND/m²**
- Tài sản thẩm định có diện tích đất ở tại nông thôn là 80,00 m²
 Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích đất x Đơn giá
 = 80,00 m² x 9.927.000 VND/m²
 = **794.160.000 VNĐ**

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 (Đối với đất trồng cây lâu năm):

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Thời điểm/Tình trạng giao dịch		Rao bán tháng 08/2025	Rao bán tháng 09/2025	Rao bán tháng 09/2025
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	Đường Lê Hoàng Cầu hướng ra đường QL51, xã Phước Thái, Huyện Long Thành (Nay là xã Phước Thái), Tỉnh Đồng Nai; cách đường QL 51 khoảng 100m	Hẻm QL51, xã Phước Thái, Huyện Long Thành (Nay là xã Phước Thái), Tỉnh Đồng Nai; cách đường QL 51 khoảng 600m	Hẻm QL51, xã Phước Thái, Huyện Long Thành (Nay là xã Phước Thái), Tỉnh Đồng Nai; cách đường QL 51 khoảng 200m	Hai mặt hẻm QL51, xã Phước Thái, Huyện Long Thành (Nay là xã Phước Thái), Tỉnh Đồng Nai; cách đường QL 51 khoảng 250m

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
6	Chiều rộng mặt tiền	5,10m	5,50m	5,0m	12,0m
7	Quy mô diện tích	184,20m ²	288,00m ²	149,00m ²	535,55m ²
7.1	Diện tích đất ONT		80,00m ²	50,00m ²	300,00m ²
7.2	Diện tích đất CLN		208,00m ²	99,00m ²	235,50m ²
8	Cơ sở hạ tầng	Đường bê tông rộng khoảng 3m	Đường bê tông rộng khoảng 3,5-4m	Đường trải đá rộng khoảng 3m	Đường bê tông rộng khoảng 3m
9	Hình dáng	Tương đối cân đối	Tương đối cân đối	Tương 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)		2.300.000.000	1.600.000.000	7.200.000.000
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 còn lớn	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá còn lớn	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá còn lớn
13	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		2.001.000.000	1.280.000.000	5.976.000.000
14	Kết cấu công trình xây dựng		0	0	Nhà cấp 4
15	Diện tích sàn sử dụng		0,0	0,0	380,0
16	Giá trị công trình xây dựng (VND)		0	0	1.443.754.368
17	Giá trị chuyển đổi mục đích sử dụng đất (VND)		249.240.000	155.775.000	934.650.000
18	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		6.083.000	7.545.000	6.718.000
19	Thông tin tham chiếu		Anh Hiếu 0396.306.363	Anh Tiến 0345.615.595	Nhà Đất Việt 0833.189.286

❖ **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	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
A	Đơn giá thị trường (VND/m ²)		6.083.000	7.545.000	6.718.000
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		6.083.000	7.545.000	6.718.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	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
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		6.083.000	7.545.000	6.718.000
3	Vị trí	Đường Lê Hoàng Cầu hướng ra đường QL51, xã Phước Thái, Huyện Long Thành (Nay là xã Phước Thái, Tỉnh Đồng Nai); cách đường QL 51 khoảng 100m	Hèm QL51, xã Phước Thái, Huyện Long Thành (Nay là xã Phước Thái, Tỉnh Đồng Nai); cách đường QL 51 khoảng 600m	Hèm QL51, xã Phước Thái, Huyện Long Thành (Nay là xã Phước Thái, Tỉnh Đồng Nai); cách đường QL 51 khoảng 200m	Hai mặt hèm QL51, xã Phước Thái, Huyện Long Thành (Nay là xã Phước Thái, Tỉnh Đồng Nai); cách đường QL 51 khoảng 250m
		Tỷ lệ điều chỉnh	5,00%	0,00%	-5,00%
		Mức điều chỉnh	304.150	0	-335.900
		Giá trị sau điều chỉnh	6.387.150	7.545.000	6.382.100
4		Chiều rộng mặt tiền	5,50m	5,0m	12,0m
		Tỷ lệ điều chỉnh	0,00%	0,00%	-3,45%
		Mức điều chỉnh	0	0	-231.771
		Giá trị sau điều chỉnh	6.387.150	7.545.000	6.150.329
5		Quy mô diện tích	288,0m2	149,0m2	535,5m2
		Tỷ lệ điều chỉnh	3,46%	-2,00%	7,03%
		Mức điều chỉnh	210.472	-150.900	472.275
		Giá trị sau điều chỉnh	6.597.622	7.394.100	6.622.604
6	Cơ sở hạ tầng	Đường bê tông rộng khoảng 3m	Đường bê tông rộng khoảng 3,5-4m	Đường trải đá rộng khoảng 3m	Đường bê tông rộng khoảng 3m
		Tỷ lệ điều chỉnh	-5,00%	3,00%	0,00%
		Mức điều chỉnh	-304.150	226.350	0
		Giá trị sau điều chỉnh	6.293.472	7.620.450	6.622.604
7	Hình dáng	Tương đối cân đối	Tương đối cân đối	Tương đối cân đối	Cân đối
		Tỷ lệ điều chỉnh	0,00%	0,00%	-2,00%
		Mức điều chỉnh	0	0	-134.360
		Giá trị sau điều chỉnh	6.293.472	7.620.450	6.488.244

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
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
C	Giá trị sau điều chỉnh		6.293.472	7.620.450	6.488.244
	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		6.293.472	7.620.450	6.488.244
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		6.800.722		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		-7%	12%	-5%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		6.801.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		818.772	377.250	1.174.306
	Số lần điều chỉnh		3	2	4
	Biên độ điều chỉnh		3,5% - 5,0%	2,0% - 3,0%	2,0% - 7,0%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		210.472	75.450	-229.756

❖ **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, cơ sở hạ tầng và hình dáng so với tài sản cần thẩm định:

- ❖ Về vị trí: Tài sản thẩm định giá tiếp giáp đường Lê Hoàng Cầu, hướng ra QL51, cách QL51 khoảng 100m. Trong khi đó, tài sản so sánh 1 tiếp giáp hẻm QL51 cách QL51 khoảng 600m nên kém lợi thế hơn so với tài sản thẩm định giá; tài sản so sánh 3 có 2 mặt tiếp giáp hẻm QL51, cách QL51 khoảng 250m nên lợi thế hơn so với tài sản thẩm định giá. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất cao hơn tài sản so sánh 1 khoảng 5% và thấp hơn tài sản so sánh 3 khoảng 5% về yếu tố vị trí.

- ❖ Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định giá có chiều rộng mặt tiền 5,1m. Trong khi đó, tài sản so sánh 3 có chiều rộng mặt tiền khoảng 12m lợi thế hơn so với tài sản thẩm định giá. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn tài sản so sánh 3 khoảng 3,45% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.

- ❖ Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có quy mô tổng diện tích 184,2m². Trong khi đó, tài sản so sánh 1, 2, 3 có diện tích lần lượt là 288m²; 149m²; 535,5m². Vì vậy tài sản so sánh 2 lợi thế hơn tài sản thẩm định và tài sản so sánh 1,3 kém lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn tài sản so sánh 2 khoảng 2% và cao hơn tài sản so sánh 1,3 lần lượt là 3,46% , 7,03% về yếu tố quy mô diện tích.
- ❖ Về yếu tố cơ sở hạ tầng: Tài sản thẩm định nằm tiếp giáp đường bê tông rộng khoảng 3m, tương đồng tài sản so sánh 3. Trong khi đó, tài sản so sánh 1 tiếp giáp đường khoảng 3,5m – 4m lợi thế hơn tài sản thẩm định, tài sản so sánh 2 tiếp giáp mặt tiền đường đá sỏi rộng khoảng 3m, 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 thấp hơn tài sản so sánh 1 khoảng 5% và cao hơn tài sản so sánh 2 khoảng 3% về yếu tố cơ sở hạ tầng.
- ❖ Về hình dáng: Tài sản thẩm định có hình dáng tương đối cân đối, tương đồng tài sản so sánh 1 và 2. Trong khi đó, tài sản so sánh 3 có hình dáng cân đối lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá thấp hơn tài sản so sánh 3 khoảng 2% về yếu tố hình dáng.

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

- Qua bảng điều chỉnh, ta thấy chênh lệch giữa mỗi mức giá chỉ dẫn với mức giá trung bình của các mức giá chỉ dẫn không quá 15%. Saigon PA đề xuất sử dụng bình quân mức giá chỉ dẫn sau điều chỉnh của 3 tài sản so sánh để làm đơn giá chỉ dẫn cho tài sản thẩm định, tương ứng là **6.801.000 VND/m²** đối với đất trồng cây lâu năm
- Tài sản thẩm định có diện tích đất trồng cây lâu năm là 104,20 m²
Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích đất x Đơn giá
= 104,20 m² x 708.664.200 VND/m²
= **708.664.200 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)
1	Thửa đất số 67 tờ bản đồ số 63 xã Phước Thái, Huyện Long Thành (Nay là xã Phước Thái) Tỉnh Đồng Nai			
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở tại nông thôn	80,00	9.927.000	794.160.000
1.2	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm	104,20	6.801.000	708.664.200
Tổng giá trị làm tròn (VND)				1.502.824.200

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): **1.502.824.000 VND.**

Bảng chú: Một tỷ năm trăm lẻ hai triệu tám trăm hai mươi tư nghìn 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.180/25/SaigonPA/HD. 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.

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 hiện chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Trong lý Nhà nước có thẩm quyền cho phép thực hiện chuyển đổi mục đích sử dụng đất khác mà thực tế, việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất có thể phụ thuộc vào nhiều yếu tố khác mà Saigon PA không thể kiểm soát hết được. Do đó, Saigon PA lưu ý khách hàng và các bên liên quan cần xem xét kỹ đặc điểm này trước khi sử dụng kết quả thẩm định giá.

Trong trường hợp sử dụng đất hỗn hợp (gồm đất phi nông nghiệp và nông nghiệp) làm tài sản so sánh, chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất được ước tính dựa vào chênh lệch giá các loại đất theo bảng giá đất Nhà nước quy định bởi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh/thành phố trực thuộc trung ương có hiệu lực tại thời điểm thẩm định giá. Các chi phí khác 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.

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.

CÁC TÀI LIỆU KÈM THEO

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

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN



Lê Quốc Trung

THẨM ĐỊNH VIÊN



Mai Thanh Bình

**TUQ. CHỦ TỊCH HĐQT KIỂM GIÁM ĐỐC
P. CHỦ TỊCH HĐQT**



Nguyễn Thị Diệu Vi

Số thẻ TĐV về giá: XVI25TS.2540

Số thẻ TĐV về giá: IX14.1228



MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ



Đường tiếp giáp tài sản thẩm định giá



Đường tiếp giáp tài sản thẩm định giá



Tổng quan tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá



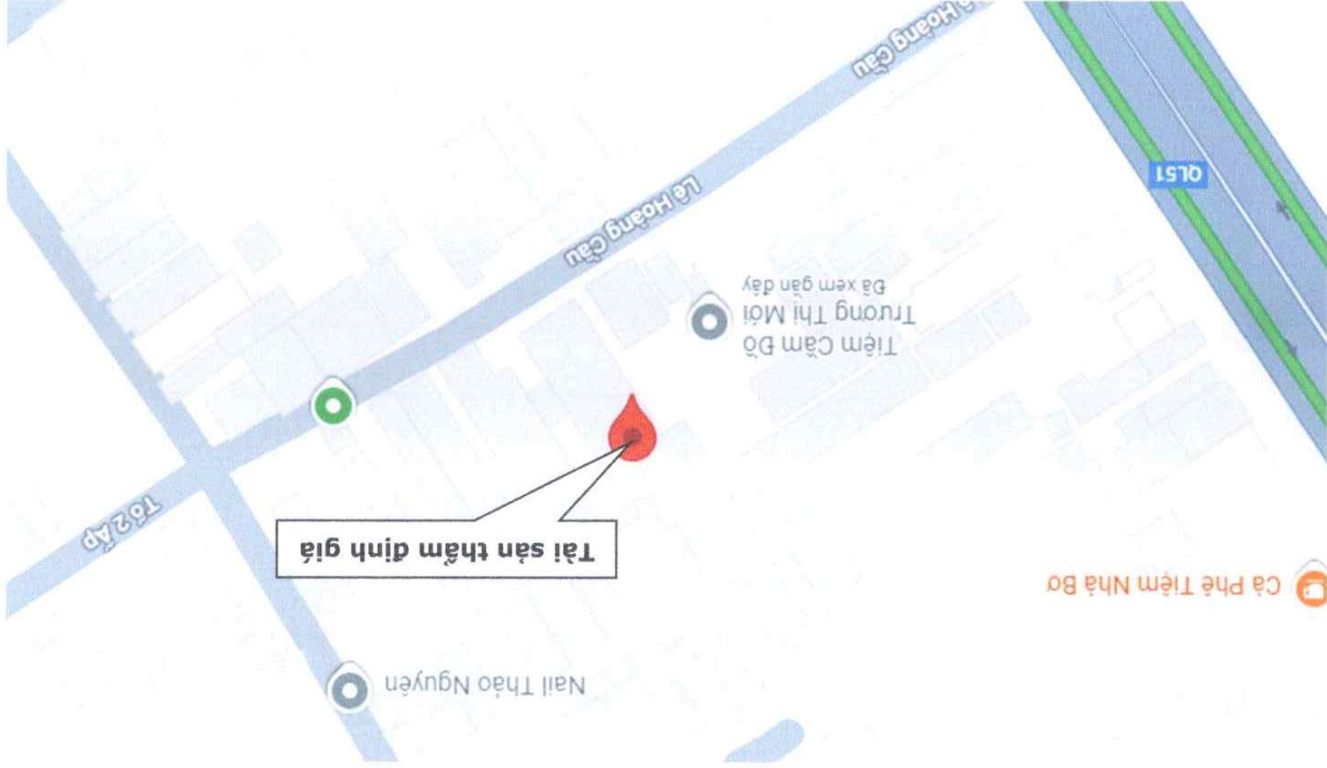
Hiện trạng tài sản thẩm định giá



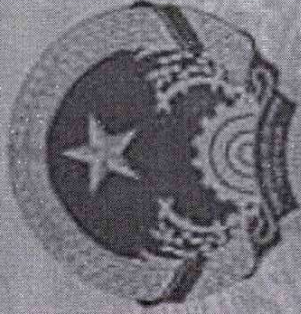
Hiện trạng tài sản thẩm định giá

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

Tọa độ: 10.690797546558647, 107.02049275716156



Độc lập - Tự do - Hạnh phúc



GIẤY CHỨNG NHẬN

QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

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

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

Ông: Phạm Văn Đào

Năm sinh 1981, CMND số: 272567301

Bà: Hồ Thị Đào

Năm sinh 1983, CMND số: 272379188

Địa chỉ thường trú: Tổ 1, ấp Hiền Hòa, xã Phước Thái, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai

BV 487539

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

1. Thửa đất:

- a) Thửa đất số: 67 Tờ bản đồ số: 63
b) Địa chỉ: xã Phước Thành, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai
c) Diện tích: 184,2m², (bằng chữ: một trăm tám mươi bốn phẩy hai mét vuông)
Trong đó: Diện tích được cấp: 184,2m². Không được cấp: 0,0m²
d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng
đ) Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn 80,0m²; Đất trồng cây lâu năm 104,2m²
e) Thời hạn sử dụng: Đất ở tại nông thôn: Lâu dài
Đất trồng cây lâu năm: đến ngày 02/12/2049
g) Nguồn gốc sử dụng: Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất 80,0m².
Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất 104,2m².

2. Nhà ở: -/-

3. Công trình xây dựng khác: -/-

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

5. Cây lâu năm: -/-

6. Ghi chú:

Đồng Nai, ngày 06 tháng 11 năm 2015
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH ĐỒNG NAI

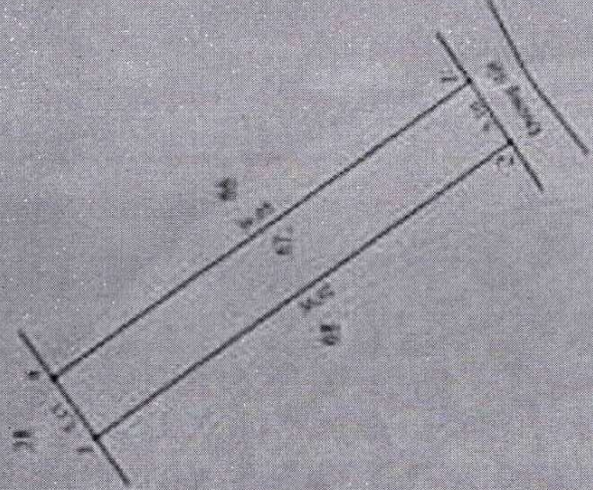
KIỂM GIAM ĐỌC VÀ
PHÓ GIÁM ĐỐC



Số vào sổ cấp GCN: CS/222/

Nguyễn Ngọc Hưng

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



Đ

IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận

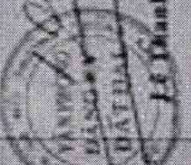
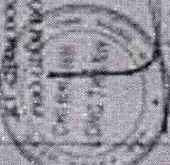
Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
Ông Phạm Văn Đào thay đổi giấy CMND từ CMND số 272467661 thành CCCD số 03081013118. Bà Hồ Thị Đào thay đổi giấy CMND từ CMND số 272379133 thành CCCD số 0601810149231, theo hồ sơ số 003649/ĐT.003, MĐ vach 2642221009378 (t. 1/)	Ngày 05/12/2023 KT. GIÁM ĐỐC PHÒNG GIÁM ĐỐC CH. HỒ SƠ CƠ QUAN QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI Nguyễn Anh Hào STAGAM BOC PHUO GIAM BOC CH. HỒ SƠ CƠ QUAN QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI Nguyễn Anh Hào

- Ngày 06 tháng 05 năm 2025
Xin này dùng đóng ký thể chấp ngày 05/12/2023 theo hồ sơ số 003649/XC.007. MĐ vach 2642221009378

ĐỒNG NAI

TRANG BỔ SUNG GIẤY CHỨNG NHẬN

Thửa đất số: 67 Tờ bản đồ số: 63
Số phát hành GCN: BY487539 Số vào sổ cấp GCN: CN0171

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
Ngày 29 tháng 07 năm 2019 Thế chấp bằng quyền sử dụng đất (Hợp đồng thế chấp số: DHTC190115/HDTIC ngày 29/07/2019) tại Ngân hàng hợp tác xã Việt Nam - chi nhánh Đồng Nai, địa chỉ: 150A Nguyễn Ái Quốc, phường Tân Tiến, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai; theo hồ sơ số 003649.TC.001. Mã vạch 26422190013226	GIAM ĐỐC  Lê Thanh Tuấn
Ngày 24 tháng 02 năm 2020 Xóa nội dung đăng ký thế chấp ngày 29/07/2019 theo hồ sơ số 003649.XC.002. Mã vạch 2642220000189	GIAM ĐỐC  Lê Quốc Đạt
Ngày 28 tháng 04 năm 2021 Thế chấp bằng quyền sử dụng đất (hợp đồng thế chấp số 15TC2021/HDT(CQSDD) ngày 28/04/2021) tại Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam Chi nhánh Nam Đồng Nai-Phường Giao Dịch Phước Thái, địa chỉ: Ấp 1C, xã Phước Thái, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai theo hồ sơ số 003649.TC.003. Mã vạch 2642210000625	GIAM ĐỐC  Lê Quốc Đạt
Ngày 10 tháng 06 năm 2021 Xóa nội dung đăng ký thế chấp ngày 28/04/2021 theo hồ sơ số 003649.XC.004. Mã vạch 2642221000967	GIAM ĐỐC  Lê Quốc Đạt

Trang bổ sung số 2