

☞ **Số chứng thư:** 012/2025/A.164 (**Số hợp đồng:** A.194/25/SaigonPA/HĐ)

☞ **Khách hàng yêu cầu thẩm định giá:** BÀ LÊ THỊ HỒNG NHUNG

☞ **Địa chỉ:** 87B Bùi Thị Xuân, KP5, Phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, TP HCM.

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

☞ **Địa chỉ tài sản thẩm định:** Thửa đất số 629, thửa đất số 589, thửa đất số 642, cùng tờ bản đồ số 38, xã Long Thới, huyện Nhà Bè, Tp. Hồ Chí Minh (nay là xã Hiệp Phước, Tp. Hồ Chí Minh).

☞ **Ngày phát hành chứng thư:** 22/09/2025.



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

SAIGON PA

SỐ: 012/2025/A.164

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 09 năm 2025



CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: BÀ LÊ THỊ HỒNG NHUNG

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số A.194/25/SaigonPA/HĐ ngày 20/09/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn với BÀ LÊ THỊ HỒNG NHUNG;

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định giá số 012/2025/A.164 ngày 22/09/2025 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.164 ngày 22/09/2025 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

Tên khách hàng : BÀ LÊ THỊ HỒNG NHUNG

Địa chỉ : 87B Bùi Thị Xuân, KP5, Phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, TP HCM.

CCCD số : 086176001900

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 Phú Nhuận, Tp. Hồ Chí Minh.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

Giá trị quyền sử dụng đất thửa đất số 629, tờ bản đồ số 38, xã Long Thới, huyện Nhà Bè, Tp. Hồ Chí Minh (nay là xã Hiệp Phước, Tp. Hồ Chí Minh).

Giá trị quyền sử dụng đất thửa đất số 589, tờ bản đồ số 38, xã Long Thới, huyện Nhà Bè, Tp. Hồ Chí Minh (nay là xã Hiệp Phước, Tp. Hồ Chí Minh).

Giá trị quyền sử dụng đất thửa đất số 642, tờ bản đồ số 38, xã Long Thới, huyện Nhà Bè, Tp. Hồ Chí Minh (nay là xã Hiệp Phước, Tp. Hồ Chí Minh).

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

Tháng 09/2025.

Ngày khảo sát hiện trạng 20/09/2025.

5. MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ:

Phục vụ mục đích vay vốn.

6. CƠ SỞ GIÁ TRỊ THẨM ĐỊNH GIÁ:

Cơ sở giá trị thị trường.

7. 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 trị tài sản thẩm định được ước tính trong điều kiện hợp thừa.

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.thamdinggiaisaigon.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 629, tờ bản đồ số 38, xã Long Thới, huyện Nhà Bè, Tp. Hồ Chí Minh (nay là xã Hiệp Phước, Tp. Hồ Chí Minh)	1316		23.837.630.280
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở	600	22.541.000	13.524.600.000
1.2	Giá trị quyền sử dụng đất trồng lúa nước còn lại thuộc quy hoạch đất nhóm nhà ở hiện trạng	690,67	14.909.000	10.297.199.030
1.3	Giá trị quyền sử dụng đất trồng lúa nước còn lại thuộc quy hoạch đất giao thông	25,33	625.000	15.831.250
2	Thửa đất số 589, tờ bản đồ số 38, xã Long Thới, huyện Nhà Bè, Tp. Hồ Chí Minh (nay là xã Hiệp Phước, Tp. Hồ Chí Minh)	588		2.556.213.000
2.1	Giá trị quyền sử dụng đất trồng lúa nước còn lại thuộc quy hoạch đất ở	157	14.909.000	2.340.713.000
2.2	Giá trị quyền sử dụng đất trồng lúa nước còn lại thuộc quy hoạch đất cây xanh cách ly	431	500.000	215.500.000
3	Thửa đất số 642, tờ bản đồ số 38, xã Long Thới, huyện Nhà Bè, Tp. Hồ Chí Minh (nay là xã Hiệp Phước, Tp. Hồ Chí Minh)	564,4		8.777.843.020
3.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở	213,90	22.541.000	4.821.519.900
3.2	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm thuộc quy hoạch đất nhóm nhà ở hiện trạng	104,50	15.006.000	1.568.127.000
3.3	Giá trị quyền sử dụng đất trồng lúa nước còn lại thuộc quy hoạch đất nhóm nhà ở hiện trạng	156,43	14.909.000	2.332.214.870
3.4	Giá trị quyền sử dụng đất trồng lúa nước còn lại thuộc quy hoạch đất cây xanh cách ly	89,57	625.000	55.981.250
Tổng giá trị (VND)				35.171.686.300

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 35.171.686.000 VND.

Bảng chữ: Ba mươi lăm tỷ một trăm bảy mươi một triệu sáu trăm tám mươi sáu ngàn 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.194/25/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.

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.

Đối với phần diện tích đất thuộc quy hoạch đất giao thông, đất cây xanh cách ly, theo yêu cầu của khách hàng, Saigon PA xác định giá trị phần diện tích này căn cứ theo 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 và Quyết định số 79/2024/QĐ-UBND ngày 21/10/2024 của UBND thành phố Hồ Chí Minh ban hành về sửa đổi, bổ sung Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 của Ủy ban nhân dân thành phố quy định về bảng giá đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh. Khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án theo quy hoạch, đơn giá đất do cơ quan có thẩm quyền quyết định. Do đó, Saigon PA đề nghị khách hàng lưu ý 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.thamdinggiaisaigon.com - Email: info@saigonpa.vn

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.

Báo cáo kết quả thẩm định giá số: 012/2025/A.164 kèm theo Chứng thư này.

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

THẨM ĐỊNH VIÊN

TUỶ CHỨC VIỆC KIỂM GIÁM ĐỐC
P. CHỦ TỊCH HĐQT




Nguyễn Hữu Nam

Mai Thanh Bình

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 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, chỉ 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 LÊ THỊ HỒNG NHUNG
- Địa chỉ : 87B Bùi Thị Xuân, KP5, Phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, TP HCM.
- CCCD số : 086176001900

2.2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 629, tờ bản đồ số 38, xã Long Thới, huyện Nhà Bè, Tp. Hồ Chí Minh (nay là xã Hiệp Phước, Tp. Hồ Chí Minh).
- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 589, tờ bản đồ số 38, xã Long Thới, huyện Nhà Bè, Tp. Hồ Chí Minh (nay là xã Hiệp Phước, Tp. Hồ Chí Minh).
- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 642, tờ bản đồ số 38, xã Long Thới, huyện Nhà Bè, Tp. Hồ Chí Minh (nay là xã Hiệp Phước, Tp. Hồ Chí Minh).

2.3. Mục đích thẩm định giá:

- Phục vụ mục đích vay vốn.

2.4. Cơ sở giá trị thẩm định giá:

- Cơ sở giá trị thị trường.

2.5. Thời điểm thẩm định giá:

- Tháng 09/2025.

- Ngày khảo sát hiện trạng 20/09/2025.

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 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 ban hành về sửa đổi, bổ sung Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16 tháng 01 năm 2020 của Ủy ban nhân dân thành phố quy định về bảng giá đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.

Quyết định số 66/2024/QĐ-UBND ngày 24/09/2024 do Ủy ban nhân dân TP 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 409/QĐ-BXD ngày 11/04/2025 do Bộ xây dựng công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024.

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0309509811 ngày 09/11/2009 và cấp đổi ngày 19/06/2025;

Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá số 012/TĐG ngày 19/08/2015; cấp lại lần 4 ngày 27/06/2025;

Thông báo số 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, chỉ 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.194/25/SaigonPA/HĐ ngày 20/09/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn với BÀ LÊ THỊ HỒNG NHUNG;

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 943370, sổ vào sổ cấp GCN quyền sử dụng đất số: CH 05228 do Ủy ban nhân huyện Nhà Bè, Tp. HCM cấp ngày 06/12/2019.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 504634, sổ vào sổ cấp GCN quyền sử dụng đất số: CS 03890 do Sở Tài nguyên và Môi trường Tp. HCM cấp ngày 26/06/2017.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 152608, sổ vào sổ cấp GCN quyền sử dụng đất số: CH 00497 do Ủy ban nhân huyện Nhà Bè cấp ngày 24/12/2010.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

3.1. Quyền sử dụng đất thừa đất số 629, tờ bản đồ số 38, xã Long Thới, huyện Nhà Bè, Tp. HCM (nay là xã Hiệp Phước, Tp. HCM)

3.1.1. Vị trí

Tài sản thẩm định tọa lạc tại: Thửa đất số 629, tờ bản đồ số 38, xã Long Thới, huyện Nhà Bè, Tp. HCM (nay là xã Hiệp Phước, Tp. HCM).

Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp đường và nằm liền kề với thửa đất 589, 642; tờ bản đồ số 38 thành một khối thống nhất tiếp giáp đường nội bộ khu tái định cư KCN Hiệp Phước (đường nhựa rộng khoảng 16m (bao gồm vỉa hè)), tài sản cách trường tiểu học Trang Tấn Khương khoảng 200m, tài sản cách đường Nguyễn Văn Tạo khoảng 400m.

3.1.2. Hiện trạng khu đất

Diện tích đất được chứng nhận theo giấy chứng nhận là: 1316 m²; trong đó:

- + Diện tích đất ở: 600 m²;
- + Diện tích đất trồng lúa nước còn lại thuộc quy hoạch đất nhóm nhà ở hiện trạng: 690,67 m² (theo Quyết định số 4632/QĐ-UBND, Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phía Bắc sông Đôn Điện, huyện Nhà Bè do UBND thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt ngày 16/12/2020).

- + Diện tích đất trồng lúa nước còn lại thuộc quy hoạch đất giao thông: 25,33 m² (theo Quyết định số 4632/QĐ-UBND, Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phía Bắc sông Đồn Điền, huyện Nhà Bè do UBND thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt ngày 16/12/2020).

Mục đích sử dụng đất:

- + Đất ở.
- + Đất trồng lúa nước còn lại.

Thời hạn sử dụng đất:

- + Đất ở: Lâu dài;
- + Đất trồng lúa nước còn lại: Đến ngày 20/03/2072;

Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng;

Chiều rộng mặt tiền: 30m;

Hình dạng lô đất: Không cân đối;

Hiện trạng sử dụng hiện tại: sân + mái che, vườn cây, ao.

3.1.3. Thông tin quy hoạch

Tài sản thẩm định thuộc quy hoạch đất đai nhóm nhà ở hiện trạng và đất giao thông (theo Quyết định số 4632/QĐ-UBND, Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phía Bắc sông Đồn Điền, huyện Nhà Bè do UBND thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt ngày 16/12/2020).

Nguồn: (<https://thongtinquyhoach.hochiminhcity.gov.vn>)

3.2. Quyền sử dụng đất thừa đất số 589, tờ bản đồ số 38, xã Long Thới, huyện Nhà Bè, Tp. HCM (nay là xã Hiệp Phước, Tp. HCM)

3.2.1. Vị trí

Tài sản thẩm định tọa lạc tại: thửa đất số 589, tờ bản đồ số 38, xã Long Thới, huyện Nhà Bè, Tp. HCM (nay là xã Hiệp Phước, Tp. HCM).

Vị trí: Tài sản thẩm định không tiếp giáp đường và nằm liền kề với thửa đất 629, 642; tờ bản đồ số 38 thành một khối thống nhất tiếp giáp đường nội bộ khu tái định cư KCN Hiệp Phước (đường nhựa rộng khoảng 16m (bao gồm vỉa hè)), tài sản cách trường tiểu học Trang Tấn Khương khoảng 200m, tài sản cách đường Nguyễn Văn Tạo khoảng 400m.

3.2.2. Hiện trạng khu đất

Diện tích đất được chứng nhận theo giấy chứng nhận là: 588 m²; Trong đó:

- + Diện tích đất trồng lúa nước còn lại thuộc quy hoạch đất nhóm nhà ở hiện trạng: 157 m² (theo Quyết định số 4632/QĐ-UBND, Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phía Bắc sông Đồn Điền, huyện Nhà Bè do UBND thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt ngày 16/12/2020).
- + Diện tích đất trồng lúa nước còn lại thuộc quy hoạch đất cây xanh cách ly: 431 m² (theo Quyết định số 4632/QĐ-UBND, Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phía Bắc sông Đồn Điền, huyện Nhà Bè do UBND thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt ngày 16/12/2020).

Mục đích sử dụng đất: Đất trồng lúa nước còn lại;

Thời hạn sử dụng đất: Đến ngày 16/10/2069;

Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng;

Hình dạng lô đất: Không cân đối;

Hiện trạng sử dụng hiện tại: vườn cây, ao.

3.2.3. Thông tin quy hoạch

- Tài sản thẩm định thuộc quy hoạch đất đai đất nhóm nhà ở hiện trạng và đất cây xanh cách ly (theo Quyết định số 4632/QĐ-UBND, Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phía Bắc sông Đồn Điện, huyện Nhà Bè do UBND thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt ngày 16/12/2020).

Nguồn: (<https://thongtinquyhoach.hochiminhcity.gov.vn>)

3.3. Quyển sử dụng đất thừa đất số 642, tờ bản đồ số 38, xã Long Thới, huyện Nhà Bè, Tp. HCM (nay là xã Hiệp Phước, Tp. HCM)

3.3.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại: thửa đất số 642, tờ bản đồ số 38, xã Long Thới, huyện Nhà Bè, Tp. HCM (nay là xã Hiệp Phước, Tp. HCM).
- Vị trí: Tài sản thẩm định không tiếp giáp đường và nằm liền kề với thửa đất 589, 629; tờ bản đồ số 38 thành một khối thống nhất tiếp giáp đường nội bộ khu tái định cư KCN Hiệp Phước (đường nhựa rộng khoảng 16m (bao gồm vỉa hè)), tài sản cách trường tiểu học Trang Tấn Khương khoảng 200m, tài sản cách đường Nguyễn Văn Tạo khoảng 400m.

3.3.2. Hiện trạng khu đất

- Diện tích đất được chứng nhận theo giấy chứng nhận là: 564,4 m²; Trong đó:
 - + Diện tích đất ở: 213,9 m²
 - + Diện tích đất trồng cây lâu năm thuộc quy hoạch đất nhóm nhà ở hiện trạng: 104,5 m² (theo Quyết định số 4632/QĐ-UBND, Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phía Bắc sông Đồn Điện, huyện Nhà Bè do UBND thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt ngày 16/12/2020).
 - + Diện tích đất trồng lúa nước còn lại thuộc quy hoạch đất nhóm nhà ở hiện trạng: 156,43 m² (theo Quyết định số 4632/QĐ-UBND, Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phía Bắc sông Đồn Điện, huyện Nhà Bè do UBND thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt ngày 16/12/2020).
 - + Diện tích đất trồng lúa nước còn lại thuộc quy hoạch đất cây xanh cách ly: 89,57 m² (theo Quyết định số 4632/QĐ-UBND, Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phía Bắc sông Đồn Điện, huyện Nhà Bè do UBND thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt ngày 16/12/2020).

Mục đích sử dụng đất:

- + Đất ở.
 - + Đất trồng cây lâu năm.
 - + Đất trồng lúa nước còn lại
- Thời hạn sử dụng đất:
- + Đất ở: Lâu dài
 - + Đất trồng cây lâu năm: 50 năm
 - + Đất trồng lúa nước còn lại: Đến ngày 15/10/2069

Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng;

Hình dạng lô đất: Không cần đổi;

Hiện trạng sử dụng hiện tại: Nhà 1 tầng, vườn cây, ao.

3.3.3. Thông tin quy hoạch

- Tài sản thẩm định thuộc quy hoạch đất đai đất nhóm nhà ở hiện trạng và đất cây xanh cách ly (theo Quyết định số 4632/QĐ-UBND, Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phía Bắc sông Đồn Điện, huyện Nhà Bè do UBND thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt ngày 16/12/2020).

Nguồn: (<https://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 hạn chế đối với tài sản là đất thổ vườn có quy mô diện tích trung bình – lớn.

Thông tin rao bán chủ yếu từ website, môi giới, chủ tài sản Giao dịch được thực hiện chủ yếu thông qua thỏa thuận giá giữa bên mua và bên bán.

Triển vọng: Trong bối cảnh kinh tế vĩ mô trong nước thuận lợi, tăng trưởng kinh tế 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 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 của các tài sản thẩm định

Yếu tố về kinh tế: Khu dân cư tập trung đông; hoạt động kinh tế phát triển.

Yếu tố về xã hội: Cơ sở hạ tầng giao thông phát triển; hệ thống điện, nước, dịch vụ viễn thông có; dân trí cao; an ninh xã hội được đảm bảo.

5. 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 trị tài sản thẩm định được ước tính trong điều kiện hợp thửa.

Giá thiết đặc biệt: không có.

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

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

Căn cứ vào đặc điểm kinh tế - kỹ thuật của tài sản thẩm định giá, mục đích thẩm định giá và nguồn thông tin thu thập được, Saigon PA lựa chọn các phương pháp thẩm định thuộc các cách tiếp cận sau để xác định giá trị tài sản:

Cách tiếp cận từ thị trường – phương pháp so sánh:

- + *Phương pháp so sánh: Phương pháp so sánh là phương pháp thẩm định giá, xác định giá trị của tài sản thẩm định giá dựa trên cơ sở phân tích mức giá của các tài sản so sánh để ước tính, xác định giá trị của tài sản thẩm định giá.*

6.2. Xác định giá trị tài sản thẩm định

Căn cứ hồ sơ pháp lý khách hàng cung cấp và hiện trạng thực tế tài sản trong quá trình khảo sát dưới sự hướng dẫn của khách hàng, Saigon PA nhận định các tài sản thẩm định cùng chung một chủ sử dụng đất, nằm liền kề với nhau thành một khối thống nhất có tổng diện tích là 2468,4 m² tiếp giáp đường nội bộ khu tái định cư KCN Hiệp Phước. Do đó, để đánh giá đầy đủ lợi thế của tài sản thẩm định. Saigon PA xác định giá trị tài sản thẩm định trên trong điều kiện hợp thửa.

6.2.1. Xác định giá trị quyền sử dụng đất ở

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

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

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Thời điểm/Tình trạng giao dịch		Rao bán T08/2025	Rao bán T09/2025	Rao bán T09/2025
2	Tình trạng pháp lý	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
3	Điều kiện giao dịch	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường
4	Mục đích sử dụng đất	ODT	ODT	ODT	ODT
5	Vị trí	Đường nội bộ khu tái định cư KCN Hiệp Phước, xã Long Thới, huyện Nhà Bè, Tp. HCM (nay là xã Hiệp Phước, Tp. HCM)	Hai mặt tiếp giáp đường nội bộ khu tái định cư KCN Hiệp Phước, xã Long Thới, Nhà Bè, Tp HCM (nay là xã Hiệp Phước, Tp. HCM)	Đường nội bộ khu tái định cư KCN Hiệp Phước, xã Long Thới, Nhà Bè, Tp HCM (nay là xã Hiệp Phước, Tp. HCM)	Đường nội bộ khu tái định cư KCN Hiệp Phước, xã Long Thới, Nhà Bè, Tp HCM (nay là xã Hiệp Phước, Tp. HCM)
6	Chiều rộng mặt tiền	30,0m	20,0m	12,0m	6,0m
7	Quy mô diện tích	2468,4m ²	287,5m ²	300,0m ²	140,0m ²
8	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa 16m	Đường nhựa 12m	Đường nhựa 12m	Đường nhựa 12m
9	Hình dáng	Không 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)		9.300.000.000	9.000.000.000	4.500.000.000
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 còn lớn	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
13	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		8.835.000.000	7.740.000.000	4.188.000.000
14	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		30.730.000	25.800.000	29.914.000
15	Thông tin tham chiếu		Nguyễn Thị Hường 0898231415	Nguyễn Thị Hường 0898231415	Đặng Văn Hiền 0972993978

❖ **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)		30.730.000	25.800.000	29.914.000
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
2	Giá trị sau điều chỉnh		30.730.000	25.800.000	29.914.000
	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%
3	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		30.730.000	25.800.000	29.914.000
	Vị trí	Đường nội bộ khu tái định cư KCN Hiệp Phước, xã Long Thới, huyện Nhà Bè, Tp. HCM (nay là xã Hiệp Phước, Tp. HCM)	Hai mặt tiếp giáp đường nội bộ khu tái định cư KCN Hiệp Phước, xã Long Thới, Nhà Bè, Tp HCM (nay là xã Hiệp Phước, Tp. HCM)	Đường nội bộ khu tái định cư KCN Hiệp Phước, xã Long Thới, Nhà Bè, Tp HCM (nay là xã Hiệp Phước, Tp. HCM)	Đường nội bộ khu tái định cư KCN Hiệp Phước, xã Long Thới, Nhà Bè, Tp HCM (nay là xã Hiệp Phước, Tp. HCM)
	Tỷ lệ điều chỉnh		-10,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		-3.073.000	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		27.657.000	25.800.000	29.914.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
4	Chiều rộng mặt tiền	30,0m	20,0m	12,0m	6,0m
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,00%	9,00%	12,00%
	Mức điều chỉnh		1.536.500	2.322.000	3.589.680
	Giá trị sau điều chỉnh		29.193.500	28.122.000	33.503.680
5	Quy mô diện tích	2468,4m2	287,5m2	300,0m2	140,0m2
	Tỷ lệ điều chỉnh		-31,16%	-30,98%	-33,26%
	Mức điều chỉnh		-9.575.468	-7.992.840	-9.949.396
	Giá trị sau điều chỉnh		19.618.032	20.129.160	23.554.284
6	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa 16m	Đường nhựa 12m	Đường nhựa 12m	Đường nhựa 12m
	Tỷ lệ điều chỉnh		10%	10%	10%
	Mức điều chỉnh		3.073.000	2.580.000	2.991.400
	Giá trị sau điều chỉnh		22.691.032	22.709.160	26.545.684
7	Hình dáng	Không cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
	Tỷ lệ điều chỉnh		-5,00%	-5,00%	-5,00%
	Mức điều chỉnh		-1.536.500	-1.290.000	-1.495.700
	Giá trị sau điều chỉnh		21.154.532	21.419.160	25.049.984
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		21.154.532	21.419.160	25.049.984
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		21.154.532	21.419.160	25.049.984
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		22.541.225		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		-6%	-5%	11%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		22.541.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		18.794.468	14.184.840	18.026.176
	Số lần điều chỉnh		5	4	4
	Biên độ điều chỉnh		5,0% - 31,2%	5,0% - 31,0%	5,0% - 33,3%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-9.575.468	-4.380.840	-4.864.016

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

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

- Về vị trí: Tài sản thẩm định giá có một mặt tiếp giáp đường nội bộ khu tái định cư KCN Hiệp Phước. Trong khi đó, tài sản so sánh 1 có hai mặt tiếp giáp đường nội bộ khu tái định cư KCN Hiệp Phước 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 1 khoảng 10% về yếu tố vị trí.

- Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định giá có chiều rộng mặt tiền là 30m. Trong khi đó, các tài sản so sánh 1; 2; 3 có quy mô diện tích lần lượt khoảng 20m; 12m; 6m kém 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; 2; 3 lần lượt khoảng 5%; 9%; 12% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.

- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có quy mô diện tích là 2468,4m². Trong khi đó, các tài sản so sánh 1; 2; 3 có quy mô diện tích lần lượt khoảng 287,5m²; 300m²; 140m² 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 các tài sản so sánh 1; 2; 3 lần lượt khoảng 31,16%; 30,98%, 33,26% về yếu tố quy mô diện tích.

- Về cơ sở hạ tầng: Tài sản thẩm định giá tiếp giáp đường nhựa rộng khoảng 16m. Trong khi đó, các tài sản so sánh 1; 2; 3 đều tiếp giáp đường nhựa rộng khoảng 12m kém 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 các tài sản so sánh 1; 2; 3 khoảng 10% về yếu tố cơ sở hạ tầng.

- Về hình dáng: Tài sản thẩm định giá có hình dáng không cân đối. Trong khi đó, các tài sản so sánh 1; 2; 3 đều có hình dáng cân đối 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 các tài sản so sánh 1; 2; 3 khoảng 5% 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 **22.541.000 VNĐ/m²**.

- Thừa đất số 629, tờ bản đồ số 38 có diện tích đất ở: 600 m²
Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích x Đơn giá
= 600 m² x 22.541.000 VNĐ/m²
= **13.524.600.000 VNĐ.**

- Thừa đất số 642, tờ bản đồ số 38 có diện tích đất ở: 213,9 m²
Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích x Đơn giá
= 213,9 m² x 22.541.000 VNĐ/m²
= **4.821.519.900 VNĐ.**

6.2.2. Xác định giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm thuộc quy hoạch đất nhóm nhà ở hiện trạng

❖ **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 T08/2025	Rao bán T09/2025	Rao bán T09/2025
2	Tình trạng pháp lý	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
3	Điều kiện giao dịch	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường
4	Mục đích sử dụng đất	ODT	ODT	ODT	ODT
5	Vị trí	Đường nội bộ khu tái định cư KCN Hiệp Phước, xã Long Thới, huyện Nhà Bè, Tp. HCM (nay là xã Hiệp Phước, Tp. HCM)	Hai mặt tiếp giáp đường nội bộ khu tái định cư KCN Hiệp Phước, xã Long Thới, huyện Nhà Bè, Tp. HCM (nay là xã Hiệp Phước, Tp. HCM)	Đường nội bộ khu tái định cư KCN Hiệp Phước, xã Long Thới, Nhà Bè, Tp. HCM (nay là xã Hiệp Phước, Tp. HCM)	Đường nội bộ khu tái định cư KCN Hiệp Phước, xã Long Thới, Nhà Bè, Tp. HCM (nay là xã Hiệp Phước, Tp. HCM)
6	Chiều rộng mặt tiền	30,0m	20,0m	12,0m	10,0m
7	Quy mô diện tích	2468,4m ²	287,5m ²	300,0m ²	395,0m ²
8	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa 16m	Đường nhựa 12m	Đường nhựa 12m	Đường nhựa 16m
9	Hình dáng	Không 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)		9.300.000.000	9.000.000.000	11.850.000.000
12	Nhận định từ giá rao bán về giá ước tính giao dịch thành công		Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá còn lớn	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
13	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		8.835.000.000	7.740.000.000	11.011.020.000
14	Giá trị chuyển đổi mục đích sử dụng đất và giá trị đất thuộc lộ giới (VND)		2.817.140.625	2.939.625.000	4.288.610.025
15	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		20.932.000	16.001.000	21.847.000
16	Thông tin tham chiếu		Nguyễn Thị Hường 0898231415	Nguyễn Thị Hường 0898231415	Nguyễn Thành Hàng 0932089007

❖ **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)		20.932.000	16.001.000	21.847.000
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
2	Giá trị sau điều chỉnh		20.932.000	16.001.000	21.847.000
	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%
3	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		20.932.000	16.001.000	21.847.000
	Vị trí	Đường nội bộ khu tái định cư KCN Hiệp Phước, xã Long Thới, huyện Nhà Bè, Tp. HCM (nay là xã Hiệp Phước, Tp. HCM)	Hai mặt tiếp giáp đường nội bộ khu tái định cư KCN Hiệp Phước, xã Long Thới, Nhà Bè, Tp HCM (nay là xã Hiệp Phước, Tp. HCM)	Đường nội bộ khu tái định cư KCN Hiệp Phước, xã Long Thới, Nhà Bè, Tp HCM (nay là xã Hiệp Phước, Tp. HCM)	Đường nội bộ khu tái định cư KCN Hiệp Phước, xã Long Thới, Nhà Bè, Tp HCM (nay là xã Hiệp Phước, Tp. HCM)
	Tỷ lệ điều chỉnh		-10,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		-2.093.200	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		18.838.800	16.001.000	21.847.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
	Chiều rộng mặt tiền	30,0m	20,0m	12,0m	10,0m
4	Tỷ lệ điều chỉnh		5,00%	9,00%	10,00%
	Mức điều chỉnh		1.046.600	1.440.090	2.184.700
	Giá trị sau điều chỉnh		19.885.400	17.441.090	24.031.700
	Quy mô diện tích	2468,4m2	287,5m2	300,0m2	395,0m2
5	Tỷ lệ điều chỉnh		-29,67%	-29,50%	-28,21%
	Mức điều chỉnh		-6.210.524	-4.720.295	-6.163.039
	Giá trị sau điều chỉnh		13.674.876	12.720.795	17.868.661
	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa 16m	Đường nhựa 12m	Đường nhựa 12m	Đường nhựa 16m
6	Tỷ lệ điều chỉnh		10%	10%	0%
	Mức điều chỉnh		2.093.200	1.600.100	0
	Giá trị sau điều chỉnh		15.768.076	14.320.895	17.868.661
	Hình dáng	Không cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
7	Tỷ lệ điều chỉnh		-5,00%	-5,00%	-5,00%
	Mức điều chỉnh		-1.046.600	-800.050	-1.092.350
	Giá trị sau điều chỉnh		14.721.476	13.520.845	16.776.311
	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
8	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		14.721.476	13.520.845	16.776.311
	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		14.721.476	13.520.845	16.776.311
C	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)			15.006.211	
C1	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		-2%	-10%	12%
C2					
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		15.006.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		12.490.124	8.560.535	9.440.089
	Số lần điều chỉnh		5	4	3
	Biên độ điều chỉnh		5,0% - 29,7%	5,0% - 29,5%	5,0% - 28,2%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-6.210.524	-2.480.155	-5.070.689

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

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

- Về vị trí: Tài sản thẩm định giá có một mặt tiếp giáp đường nội bộ khu tái định cư KCN Hiệp Phước. Trong khi đó, tài sản so sánh 1 có hai mặt tiếp giáp đường nội bộ khu tái định cư KCN Hiệp Phước 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 1 khoảng 10% về yếu tố vị trí.
- Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định giá có chiều rộng mặt tiền là 30m. Trong khi đó, các tài sản so sánh 1; 2; 3 có quy mô diện tích lần lượt khoảng 20m; 12m; 10m kém 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; 2; 3 lần lượt khoảng 5%; 9%; 10% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có quy mô diện tích là 2468,4m². Trong khi đó, các tài sản so sánh 1; 2; 3 có quy mô diện tích lần lượt khoảng 287,5m²; 300m²; 395m² 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 các tài sản so sánh 1; 2; 3 lần lượt khoảng 29,67%; 29,5%; 28,21% về yếu tố quy mô diện tích.
- Về cơ sở hạ tầng: Tài sản thẩm định giá tiếp giáp đường nhựa rộng khoảng 16m. Trong khi đó, các tài sản so sánh 1; 2 đều tiếp giáp đường nhựa rộng khoảng 12m kém 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 các tài sản so sánh 1; 2; 3 lần lượt khoảng 29,67%; 29,5%; 28,21% về yếu tố quy mô diện tích.
- Về hình dáng: Tài sản thẩm định giá có hình dáng không cân đối. Trong khi đó, các tài sản so sánh 1; 2; 3 đều có hình dáng cân đối 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 các tài sản so sánh 1; 2; 3 khoảng 5% 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 **15.006.000 VNĐ/m²**.

- Thừa đất số 642, tờ bản đồ số 38 có diện tích đất trồng cây lâu năm thuộc quy hoạch đất nhóm nhà ở hiện trạng: 104,5 m²

$$\begin{aligned}
 \text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích} && \times && \text{Đơn giá} \\
 &= 104,5 \text{ m}^2 && \times && 15.006.000 \text{ VNĐ/m}^2 \\
 &= \mathbf{1.568.127.000 \text{ VNĐ}}.
 \end{aligned}$$

6.2.3. Xác định giá trị quyền sử dụng đất trồng lúa nước còn lại thuộc quy hoạch đất nhóm nhà ở hiện trạng

❖ **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 T08/2025	Rao bán T09/2025	Rao bán T09/2025
2	Tình trạng pháp lý	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
3	Điều kiện giao dịch	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường
4	Mục đích sử dụng đất	ODT	ODT	ODT	ODT
5	Vị trí	Đường nội bộ khu tái định cư KCN Hiệp Phước, xã Long Thới, huyện Nhà Bè, Tp. HCM (nay là xã Hiệp Phước, Tp. HCM)	Hai mặt tiếp giáp đường nội bộ khu tái định cư KCN Hiệp Phước, xã Long Thới, Nhà Bè, Tp HCM (nay là xã Hiệp Phước, Tp. HCM)	Đường nội bộ khu tái định cư KCN Hiệp Phước, xã Long Thới, Nhà Bè, Tp HCM (nay là xã Hiệp Phước, Tp. HCM)	Đường nội bộ khu tái định cư KCN Hiệp Phước, xã Long Thới, Nhà Bè, Tp HCM (nay là xã Hiệp Phước, Tp. HCM)
6	Chiều rộng mặt tiền	30,0m	20,0m	12,0m	10,0m
7	Quy mô diện tích	2468,40m	287,5m2	300,0m2	395,0m2
8	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa 16m	Đường nhựa 12m	Đường nhựa 12m	Đường nhựa 16m
9	Hình dáng	Không 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)		9.300.000.000	9.000.000.000	11.850.000.000
12	Nhận định từ giá rao bán về giá ước tính giao dịch thành công		Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá còn lớn	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp
13	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		8.835.000.000	7.740.000.000	11.011.020.000
14	Giá trị chuyển đổi mục đích sử dụng đất và giá trị đất thuộc lộ giới (VND)		2.853.257.813	2.977.312.500	4.327.264.838

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
15	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		20.806.000	15.876.000	21.722.000
16	Thông tin tham chiếu		Nguyễn Thị Hường 0898231415	Nguyễn Thị Hường 0898231415	Nguyễn Thành Hằng 0932089007

❖ **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)		20.806.000	15.876.000	21.722.000
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>		<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>
	<i>Mức điều chỉnh</i>		0	0	0
2	Giá trị sau điều chỉnh		20.806.000	15.876.000	21.722.000
	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>		<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>
3	<i>Mức điều chỉnh</i>		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		20.806.000	15.876.000	21.722.000
	Vị trí	Đường nội bộ khu tái định cư KCN Hiệp Phước, xã Long Thới, huyện Nhà Bè, Tp. HCM (nay là xã Hiệp Phước, Tp. HCM)	Hai mặt tiếp giáp đường nội bộ khu tái định cư KCN Hiệp Phước, xã Long Thới, Nhà Bè, Tp HCM (nay là xã Hiệp Phước, Tp. HCM)	Đường nội bộ khu tái định cư KCN Hiệp Phước, xã Long Thới, Nhà Bè, Tp HCM (nay là xã Hiệp Phước, Tp. HCM)	Đường nội bộ khu tái định cư KCN Hiệp Phước, xã Long Thới, Nhà Bè, Tp HCM (nay là xã Hiệp Phước, Tp. HCM)
4	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		<i>-10,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>
	<i>Mức điều chỉnh</i>		-2.080.600	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		18.725.400	15.876.000	21.722.000
	Chiều rộng mặt tiền	30,0m	20,0m	12,0m	10,0m
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		<i>5,00%</i>	<i>9,00%</i>	<i>10,00%</i>
	<i>Mức điều chỉnh</i>		1.040.300	1.428.840	2.172.200
	Giá trị sau điều chỉnh		19.765.700	17.304.840	23.894.200

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
5	Quy mô diện tích	2468,4m2	287,5m2	300,0m2	395,0m2
	Tỷ lệ điều chỉnh		-29,67%	-29,50%	-28,21%
	Mức điều chỉnh		-6.173.140	-4.683.420	-6.127.776
	Giá trị sau điều chỉnh		13.592.560	12.621.420	17.766.424
	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa 16m	Đường nhựa 12m	Đường nhựa 12m	Đường nhựa 16m
6	Tỷ lệ điều chỉnh		10%	10%	0%
	Mức điều chỉnh		2.080.600	1.587.600	0
	Giá trị sau điều chỉnh		15.673.160	14.209.020	17.766.424
	Hình dáng	Không cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
	Tỷ lệ điều chỉnh		-5,00%	-5,00%	-5,00%
7	Mức điều chỉnh		-1.040.300	-793.800	-1.086.100
	Giá trị sau điều chỉnh		14.632.860	13.415.220	16.680.324
	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
8	Giá trị sau điều chỉnh		14.632.860	13.415.220	16.680.324
	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		14.632.860	13.415.220	16.680.324
	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)				
	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)				
	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		-2%	-10%	12%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		14.909.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh góp		12.414.940	8.493.660	9.386.076
	Số lần điều chỉnh		5	4	3
	Biên độ điều chỉnh		5,0% - 29,7%	5,0% - 29,5%	5,0% - 28,2%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-6.173.140	-2.460.780	-5.041.676

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

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

- Về vị trí: Tài sản thẩm định giá có một mặt tiếp giáp đường đồng nội bộ khu tái định cư KCN Hiệp Phước. Trong khi đó, các tài sản so sánh 1 có hai mặt tiếp giáp đường nội bộ khu tái định cư KCN Hiệp Phước 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 1 khoảng 10% về yếu tố vị trí.
- Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định giá có chiều rộng mặt tiền là 30m. Trong khi đó, các tài sản so sánh 1; 2; 3 có quy mô diện tích lần lượt khoảng 20m; 12m; 10m kém 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; 2; 3 lần lượt khoảng 5%; 9%; 10% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có quy mô diện tích là 2468,4m². Trong khi đó, các tài sản so sánh 1; 2; 3 có quy mô diện tích lần lượt khoảng 287,5m²; 300m²; 395m² 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 các tài sản so sánh 1; 2; 3 lần lượt khoảng 29,67%; 29,5%; 28,21% về yếu tố quy mô diện tích.
- Về cơ sở hạ tầng: Tài sản thẩm định giá tiếp giáp đường nhựa rộng khoảng 16m. Trong khi đó, các tài sản so sánh 1; 2 đều tiếp giáp đường nhựa rộng khoảng 12m kém 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 các tài sản so sánh 1; 2 khoảng 10% về yếu tố cơ sở hạ tầng.
- Về hình dáng: Tài sản thẩm định giá có hình dáng không cân đối. Trong khi đó, các tài sản so sánh 1; 2; 3 đều có hình dáng cân đối 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 các tài sản so sánh 1; 2; 3 khoảng 5% 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 **14.909.000 VNĐ/m²**.
- Thừa đất số 629, tờ bản đồ số 38 có diện tích đất trồng lúa nước còn lại thuộc quy hoạch đất nhóm nhà ở hiện trạng: 690,67 m²
 Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích x Đơn giá
 = 690,67 m² x 14.909.000 VNĐ/m²
 = **10.297.199.030 VNĐ.**
- Thừa đất số 589, tờ bản đồ số 38 có diện tích đất trồng lúa nước còn lại thuộc quy hoạch đất nhóm nhà ở hiện trạng: 157 m²
 Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích x Đơn giá
 = 157 m² x 14.909.000 VNĐ/m²
 = **2.340.713.000 VNĐ.**
- Thừa đất số 642, tờ bản đồ số 38 có diện tích đất trồng lúa nước còn lại thuộc quy hoạch đất nhóm nhà ở hiện trạng: 156,43 m²
 Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích x Đơn giá
 = 156,43 m² x 14.909.000 VNĐ/m²
 = **2.332.214.870 VNĐ.**

6.1. Xác định giá trị quyền sử dụng đất trồng lúa nước còn lại thuộc quy hoạch đất giao thông, đất cây xanh cách ly

- Đối với phần diện tích đất thuộc quy hoạch đất giao thông, đất cây xanh cách ly, theo yêu cầu của khách hàng Saigon PA tính đơn giá quyền sử dụng đất căn cứ theo 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 và Quyết định số 79/2024/QĐ-UBND ngày 21/10/2024 của UBND thành phố Hồ Chí Minh ban hành về sửa

đối, bổ sung Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 của Ủy ban nhân dân thành phố quy định về bảng giá đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.
 Đơn giá đất trồng lúa vị trí 1 khu vực III: 625.000 VND/m².
 Đơn giá đất trồng lúa vị trí 2 khu vực III: 500.000 VND/m².
 Thừa đất số 629, tờ bản đồ số 38 có diện tích đất trồng lúa nước còn lại thuộc quy hoạch đất giao thông: 25,33 m².

Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích đất x Đơn giá
 = 25,33 m² x 625.000 VND/m²
 = **15.831.250 VNĐ.**

Thửa đất số 589, tờ bản đồ số 38 có diện tích đất trồng lúa nước còn lại thuộc quy hoạch đất cây xanh cách ly: 431 m².

Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích đất x Đơn giá
 = 431 m² x 500.000 VND/m²
 = **215.500.000 VNĐ.**

Thửa đất số 642, tờ bản đồ số 38 có diện tích đất trồng lúa nước còn lại thuộc quy hoạch đất cây xanh cách ly: 89,57 m².

Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích đất x Đơn giá
 = 89,57 m² x 625.000 VND/m²
 = **55.981.250 VNĐ.**

Lưu ý: Khi Nhà nước thu hồi phần đất này để thực hiện dự án theo quy hoạch, đơn giá đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định.

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 629, tờ bản đồ số 38, xã Long Thới, huyện Nhà Bè, Tp. Hồ Chí Minh (nay là xã Hiệp Phước, Tp. Hồ Chí Minh)	1316		23.837.630.280
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở	600	22.541.000	13.524.600.000
1.2	Giá trị quyền sử dụng đất trồng lúa nước còn lại thuộc quy hoạch đất nhóm nhà ở hiện trạng	690,67	14.909.000	10.297.199.030
1.3	Giá trị quyền sử dụng đất trồng lúa nước còn lại thuộc quy hoạch đất giao thông	25,33	625.000	15.831.250
2	Thửa đất số 589, tờ bản đồ số 38, xã Long Thới, huyện Nhà Bè, Tp. Hồ Chí Minh (nay là xã Hiệp Phước, Tp. Hồ Chí Minh)	588		2.556.213.000
2.1	Giá trị quyền sử dụng đất trồng lúa nước còn lại thuộc quy hoạch đất ở	157	14.909.000	2.340.713.000
2.2	Giá trị quyền sử dụng đất trồng lúa nước còn lại thuộc quy hoạch đất cây xanh cách ly	431	500.000	215.500.000

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
3	Thửa đất số 642, tờ bản đồ số 38, xã Long Thới, huyện Nhà Bè, Tp. Hồ Chí Minh (nay là xã Hiệp Phước, Tp. Hồ Chí Minh)	564,4		8.777.843.020
3.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở	213,90	22.541.000	4.821.519.900
3.2	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm thuộc quy hoạch đất nhóm nhà ở hiện trạng	104,50	15.006.000	1.568.127.000
3.3	Giá trị quyền sử dụng đất trồng lúa nước còn lại thuộc quy hoạch đất nhóm nhà ở hiện trạng	156,43	14.909.000	2.332.214.870
3.4	Giá trị quyền sử dụng đất trồng lúa nước còn lại thuộc quy hoạch đất cây xanh cách ly	89,57	625.000	55.981.250
Tổng giá trị (VND)				35.171.686.300

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 35.171.686.000 VND.

Bảng chữ: Ba mươi lăm tỷ một trăm bảy mươi một triệu sáu trăm tám mươi sáu ngàn 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.194/25/SaigonPA/HĐ. Trong trường hợp khách hàng không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ bao gồm nghĩa vụ thanh toán đã ghi trong Hợp đồng nêu trên trong thời hạn quy định thì mặc nhiên hợp đồng vô hiệu và toàn bộ Chứng thư/ Báo cáo thẩm định giá liên quan đến Hợp đồng này nếu được thoả thuận giao trước cho khách hàng sẽ không có giá trị pháp lý.
- Kết quả thẩm định giá trên chỉ có giá trị khi chủ tài sản đã hoàn tất các thủ tục pháp lý và nghĩa vụ tài chính về quyền sử dụng đất và/hoặc quyền sở hữu công trình xây dựng theo quy định của Pháp luật.
- Khách hàng là chủ tài sản hoặc bên thứ ba yêu cầu thẩm định giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc cung cấp hồ sơ pháp lý, tài liệu liên quan quyền sở hữu, quyền sử dụng, đặc tính kinh tế - kỹ thuật và các tính năng khác có liên quan đến tài sản thẩm định và hướng dẫn Saigon PA khi khảo sát vị trí và hiện trạng thực tế tài sản.
- Khách hàng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác của danh mục, số lượng và các thông tin khác liên quan đến tài sản được thẩm định giá đã cung cấp. Saigon PA không thẩm định tính sở hữu hợp pháp hay những thay đổi pháp lý trên giấy tờ gốc mà có thể hiện hoặc không thể hiện trên bản sao đã được cung cấp, và Saigon PA giả định rằng tất cả giấy tờ pháp lý được cung cấp là trung thực và chính xác.
- Kết quả thẩm định trên đây, mặc dù đã được khảo sát, phân tích rất kỹ lưỡng nhưng vẫn là ý chủ quan của Tổ thẩm định giá. Nó có giá trị tham khảo cho mục đích đã ghi trong hợp đồng tại thời điểm thẩm định giá.

- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng "cho một mục đích thẩm định giá" duy nhất theo yêu cầu của khách hàng tại hợp đồng. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.
- Báo cáo kết quả thẩm định giá được lập dựa trên pháp lý, đặc điểm kinh tế kỹ thuật, hiện trạng của tài sản thẩm định, năng lực chuyên môn của tổ thẩm định, các giả định, giả thiết được nêu xuyên suốt trong nội dung của báo cáo. Độ tin cậy của báo cáo phụ thuộc nhiều vào khả năng nhận xét và mức độ am hiểu của người đọc đối với các điều khoản đính kèm trong bản báo cáo này. Saigon PA hoàn toàn không có bất kỳ lợi ích nào, ngoài hợp đồng dịch vụ thẩm định giá, có thể gây ra mâu thuẫn làm ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định.
- Đối với phần diện tích đất thuộc quy hoạch đất giao thông, đất cây xanh cách ly, theo yêu cầu của khách hàng, Saigon PA xác định giá trị phần diện tích này căn cứ theo 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 và Quyết định số 79/2024/QĐ-UBND ngày 21/10/2024 của UBND thành phố Hồ Chí Minh ban hành về sửa đổi, bổ sung Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 của Ủy ban nhân dân thành phố quy định về bảng giá đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh. Khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án theo quy hoạch, đơn giá đất do cơ quan có thẩm quyền quyết định. Do đó, Saigon PA đề nghị khách hàng lưu ý khi sử dụng kết quả thẩm định giá. Các số liệu được đo lại trên bản vẽ sơ đồ nhà đất hoặc bản đồ quy hoạch như diện tích, chiều rộng mặt tiền, chiều rộng mặt cắt đường (nếu có) chỉ mang tính tham khảo do có thể có sự sai lệch tỷ lệ trên bản vẽ hoặc sai số trong quá trình đo đạc của tổ thẩm định. Sự sai lệch này có thể ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị khi đi kèm với các giả thiết, giả định được nêu xuyên suốt trong báo cáo kết quả thẩm định giá. Khách hàng và các bên liên quan chấp nhận rủi ro khi một số giả định được nêu ra có thể không chính xác trong thực tế, làm ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan cần xem xét kỹ trước khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.

10. CÁC PHỤ LỤC KÈM THEO: (Nếu có)

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

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN

THẨM ĐỊNH VIÊN

TUỶ CỐ THỰC VIÊN KIỂM GIÁM ĐỐC
P. CHỦ TỊCH HĐQT







Nguyễn Hữu Nam

Mai Thanh Bình

Nguyễn Thị Diệu Vi

Số thẻ TĐV về giá: XVI25TS.2540

Số thẻ TĐV về giá: IX14.1228