

☸ **Số chứng thư:** 012/2025/A.190 (**Số hợp đồng:** **A.171/25/SaigonPA/HĐ**)

☸ **Khách hàng yêu cầu thẩm định giá:** Bà Nguyễn Thị Xuân Hồng

☸ **Địa chỉ:** Tổ 6, Ia Kring, Thành phố Pleiku, Gia Lai

Tài sản thẩm định giá: Giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng thời điểm năm 2020

☸ **Địa chỉ tài sản thẩm định:** Thửa đất số 38A, tờ bản đồ số 77, địa chỉ: tổ 19, phường Thống Nhất, TP Pleiku, tỉnh Gia Lai

☸ **Ngày phát hành chứng thư:** 06/11/2025.



CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: Bà Nguyễn Thị Xuân Hồng

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số A.171/25/SaigonPA/HĐ ngày 29/10/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Bà Nguyễn Thị Xuân Hồng;

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định giá số 012/2025/A.190 ngày 06/11/2025 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.190 ngày 06/11/2025 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng: Bà Nguyễn Thị Xuân Hồng
- Địa chỉ: Tổ 6, Ia Kring, Thành phố Pleiku, Gia Lai
- CCCD : 001176050571

2. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP THẨM ĐỊNH GIÁ:

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

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng tại thửa đất số 38A, tờ bản đồ số 77, địa chỉ: tổ 19, phường Thống Nhất, TP Pleiku, tỉnh Gia Lai tại thời điểm năm 2020 có thông số và đặc điểm theo Hợp đồng thẩm định giá số A.171/25/SaigonPA/HĐ ngày 29/10/2025:
 - ❖ Quyền sử dụng đất – tổng diện tích đất 253,8 m², trong đó:
 - + Đất ở tại đô thị: 170,1 m²
 - + Đất trồng cây lâu năm: 83,7 m²
 - ❖ Quyền sở hữu công trình xây dựng:
 - + Nhà 2 tầng: 405 m²
 - + Tường rào xây gạch: 27,9 m²
 - + Mái hiên khung sắt lợp tôn: 13,5 m²
 - + Sân bê tông: 9 m²
 - + Sân gạch bát trắng: 40,5 m²
 - + Tường rào xây gạch song sắt hộp và cổng sắt: 22,5 m²

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Thời điểm thẩm định giá: năm 2020.
- Thời điểm thực hiện thẩm định giá: tháng 10/2025.
- Ngày khảo sát hiện trạng: 29/10/2025.

5. MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Phục vụ công tác xét xử Tòa án.



6. CƠ SỞ GIÁ TRỊ THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Cơ sở giá trị thị trường.

7. GIẢ THIẾT VÀ GIẢ THIẾT ĐẶC BIỆT:

- Pháp lý của tài sản thẩm định giá là hợp pháp.
- Điều kiện giao dịch trên thị trường bình thường, người bán sẵn sàng bán và người mua sẵn sàng mua, không bị chi phối bởi lý do chủ quan khác.
- Giá ước tính giao dịch thành công là giá đại diện cho tài sản trên thị trường.
- Người cung cấp thông tin/hướng dẫn khảo sát có đầy đủ thẩm quyền, hiểu biết về tài sản.
- Hiện trạng công trình xây dựng trên đất tại thời điểm thực hiện thẩm định giá (năm 2025) không còn phù hợp với danh mục tài sản cần thẩm định tại thời điểm năm 2020. Chất lượng còn lại của tài sản tại thời điểm thẩm định được ước tính dựa trên Biên bản kê biên, xử lý tài sản ngày 03/04/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố Pleiku và giả định không có sự khác biệt, cải tạo, sửa chữa lớn trong giai đoạn từ 03/04/2013 đến thời điểm thẩm định giá.
- Giá trị tài sản được ước tính trong điều kiện giả định chủ tài sản được cơ quan nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất cần thẩm định giá. Kết quả thẩm định chưa xem xét đến nghĩa vụ tài chính liên quan đến quyền sử dụng đất, quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất (nếu có).
- Giả thiết đặc biệt: không có.

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

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

9. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
1	Thửa đất số 38A, tờ bản đồ số 77, địa chỉ: tổ 19 - Thống Nhất, TP Pleiku, tỉnh Gia Lai (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC743396 cấp ngày 15/08/2008)	253,80		
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở đô thị	170,10	13.308.000	2.263.690.800
1.2	Giá trị quyền sử dụng đất nông nghiệp lâu năm	83,70	8.874.000	742.753.800
1.3	Giá trị công trình xây dựng			1.435.105.728
1.3.1	Nhà 2 tầng	405,00		1.389.830.400
1.3.2	Tường rào xây gạch	27,90		17.471.538
1.3.3	Mái hiên khung sắt lợp tôn	13,50		2.783.970
1.3.4	Sân bê tông	9,00		971.460
1.3.5	Sân gạch bát tràng	40,50		2.313.360
1.3.6	Tường rào xây gạch song sắt hộp và cổng sắt	22,50		21.735.000
Tổng giá trị (VND)				4.441.550.328
Tổng giá trị làm tròn (VND)				4.442.000.000

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 4.442.000.000 VND.

Bằng chữ: Bốn tỷ bốn trăm bốn mươi hai triệu đồng.

10. THỜI HẠN CÓ HIỆU LỰC CỦA KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ

- Thời hạn sử dụng kết quả thẩm định giá tài sản này là sáu (06) tháng kể từ ngày phát hành chứng thư thẩm định giá này.

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

- Kết quả thẩm định giá chỉ có hiệu lực khi các bên tham gia tuân thủ và hoàn thành các điều khoản trong hợp đồng thẩm định giá số A.171/25/SaigonPA/HĐ. Trong trường hợp khách hàng không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ bao gồm nghĩa vụ thanh toán đã ghi trong Hợp đồng nêu trên trong thời hạn quy định thì mặc nhiên hợp đồng vô hiệu và toàn bộ Chứng thư/ Báo cáo thẩm định giá liên quan đến Hợp đồng này nếu được thoả thuận giao trước cho khách hàng sẽ không có giá trị pháp lý.
- Kết quả thẩm định giá trên chỉ có giá trị khi chủ tài sản đã hoàn tất các thủ tục pháp lý và nghĩa vụ tài chính về quyền sử dụng đất và/hoặc quyền sở hữu công trình xây dựng theo quy định của Pháp luật.
- Khách hàng là chủ tài sản hoặc bên thứ ba yêu cầu thẩm định giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc cung cấp hồ sơ pháp lý, tài liệu liên quan quyền sở hữu, quyền sử dụng, đặc tính kinh tế - kỹ thuật và các tính năng khác có liên quan đến tài sản thẩm định và hướng dẫn Saigon PA khi khảo sát vị trí và hiện trạng thực tế tài sản.
- Khách hàng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác của danh mục, số lượng và các thông tin khác liên quan đến tài sản được thẩm định giá đã cung cấp. Saigon PA không thẩm định tính sở hữu hợp pháp hay những thay đổi pháp lý trên giấy tờ gốc mà có thể hiện hoặc không thể hiện trên bản sao đã được cung cấp, và Saigon PA giả định rằng tất cả giấy tờ pháp lý được cung cấp là trung thực và chính xác.
- Kết quả thẩm định trên đây, mặc dù đã được khảo sát, phân tích rất kỹ lưỡng nhưng vẫn là ý chủ quan của Tổ thẩm định giá. Nó có giá trị tham khảo cho mục đích đã ghi trong hợp đồng tại thời điểm thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng "cho một mục đích thẩm định giá" duy nhất theo yêu cầu của khách hàng tại hợp đồng. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.
- Báo cáo kết quả thẩm định giá được lập dựa trên pháp lý, đặc điểm kinh tế kỹ thuật, hiện trạng của tài sản thẩm định, năng lực chuyên môn của tổ thẩm định, các giả định, giả thiết được nêu xuyên suốt trong nội dung của báo cáo. Độ tin cậy của báo cáo phụ thuộc nhiều vào khả năng nhận xét và mức độ am hiểu của người đọc đối với các điều khoản đính kèm trong bản báo cáo này. Saigon PA hoàn toàn không có bất kỳ lợi ích nào, ngoài hợp đồng dịch vụ thẩm định giá, có thể gây ra mâu thuẫn làm ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định.
- Các số liệu được đo lại trên bản vẽ sơ đồ nhà đất hoặc bản đồ quy hoạch như diện tích, chiều rộng mặt tiền, chiều rộng mặt cắt đường (nếu có) chỉ mang tính tham khảo do có thể có sự sai lệch tỷ lệ trên bản vẽ hoặc sai số trong quá trình đo đạc của tổ thẩm định. Sự sai lệch này có thể ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- 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.

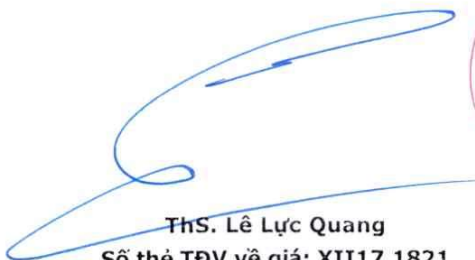
- Chứng thư thẩm định giá được phát hành 03 bản chính. Trong đó, Saigon PA giữ 01 bản, khách hàng giữ 02 bản – có giá trị như nhau.
- Mọi hình thức sao chép Chứng thư thẩm định giá không có sự đồng ý bằng văn bản của Saigon PA đều là hành vi vi phạm pháp luật.

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN



Nguyễn Tấn Tài

THẨM ĐỊNH VIÊN



ThS. Lê Lực Quang

Số thẻ ĐDV về giá: XII17.1821

**TUQ:CTHĐTV kiêm GIÁM ĐỐC
P.CHỦ TỊCH HĐTV**



Nguyễn Thị Diệu Vi

Số thẻ ĐDV về giá: IX14.1228



Tp. Hồ Chí Minh, ngày 06 tháng 11 năm 2025

BÁO CÁO THẨM ĐỊNH GIÁ

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

- Tên DN : Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn (Saigon PA)
- Địa chỉ : Tầng 2-3, số 151 Trần Huy Liệu, Phường 8, Quận Phú Nhuận, TP HCM (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 việc công bố Danh sách thẩm định về giá đủ điều kiện hành nghề thẩm định giá kể từ ngày 01/01/2025 tại các doanh nghiệp thẩm định giá; Danh sách doanh nghiệp thẩm định giá, chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá không bảo đảm điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá kể từ ngày 01/01/2025.
- Điện thoại : 0236.358.8068 Fax: 0236.358.8068
- Email : info@thamdinghgiaisaigon.com Website: www.thamdinghgiaisaigon.com

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

2.1. Thông tin về khách hàng thẩm định giá:

- Tên khách hàng: Bà Nguyễn Thị Xuân Hồng
- Địa chỉ : Tổ 6, Ia Kring, Thành phố Pleiku, Gia Lai
- CCCD : 001176050571

2.2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- Giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng tại thửa đất số 38A, tờ bản đồ số 77, địa chỉ: tổ 19, phường Thống Nhất, TP Pleiku, tỉnh Gia Lai tại thời điểm năm 2020 có thông số và đặc điểm theo Hợp đồng thẩm định giá số A.171/25/SaigonPA/HĐ ngày 29/10/2025:
 - ❖ Quyền sử dụng đất – tổng diện tích đất 253,8 m², trong đó:
 - + Đất ở tại đô thị: 170,1 m²
 - + Đất trồng cây lâu năm: 83,7 m²
 - ❖ Quyền sở hữu công trình xây dựng:
 - + Nhà 2 tầng: 405 m²
 - + Tường rào xây gạch: 27,9 m²
 - + Mái hiên khung sắt lợp tôn: 13,5 m²
 - + Sân bê tông: 9 m²
 - + Sân gạch bát tràng: 40,5 m²
 - + Tường rào xây gạch song sắt hộp và cổng sắt: 22,5 m²

2.3. Mục đích thẩm định giá:

- Phục vụ công tác xét xử Tòa án.

2.4. Cơ sở giá trị thẩm định giá:

- Cơ sở giá trị thị trường.

2.5. Thời điểm thẩm định giá:

- Thời điểm thẩm định giá: năm 2020.
- Thời điểm thực hiện thẩm định giá: tháng 10/2025.
- Ngày khảo sát hiện trạng: 29/10/2025.

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

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

2.7. Căn cứ pháp lý để thẩm định giá:

- Luật giá số 16/2023/QH15 ngày 19/06/2023;
- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;
- Nghị định số 78/2024/NĐ-CP ngày 01/07/2024 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều chỉnh của Luật giá về thẩm định giá.
- Nghị định 95/2024/NĐ-CP ngày 24/07/2024 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở;
- Thông tư 34/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Quy định thi, quản lý, cấp và thu hồi Thẻ thẩm định viên về giá;
- Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về quy tắc đạo đức nghề nghiệp thẩm định giá, phạm vi công việc thẩm định giá, cơ sở giá trị thẩm định giá, hồ sơ thẩm định giá;
- Thông tư số 32/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ thị trường, cách tiếp cận từ chi phí, cách tiếp cận từ thu nhập;
- Thông tư số 31/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về thu thập và phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá;
- Thông tư số 36/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về thẩm định giá doanh nghiệp;
- Thông tư số 37/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về thẩm định giá tài sản vô hình;
- Thông tư số 38/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Quy trình về đánh giá hoạt động doanh nghiệp thẩm định giá; trích lập dự phòng rủi ro nghề nghiệp, chế độ báo cáo về hoạt động thẩm định giá của doanh nghiệp thẩm định giá và chi phí phục vụ cho việc thẩm định giá của doanh nghiệp thẩm định giá và chi phí phục vụ cho việc thẩm định giá của hội đồng thẩm định giá;
- Thông tư số 42/2024/TT-BTC ngày 20/06/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá bất động sản;
- Thông tư số 39/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Quy trình đào tạo, bồi dưỡng, cập nhật kiến thức và cấp chứng chỉ nghiệp vụ thẩm định giá;
- Nghị định số 71/2024 ngày 27/06/2024 của Chính phủ về Quy định về giá đất;
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0309509811 ngày 09/11/2009 và cấp đổi ngày 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.171/25/SaigonPA/HĐ ngày 29/10/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Bà Nguyễn Thị Xuân Hồng;
- Quyết định số 09/2020/QĐ-UBND ngày 15/01/2020 của UBND tỉnh Gia Lai ban hành quy định về bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Gia Lai giai đoạn 2020-2024;
- Quyết định số 04/2021/QĐ-UBND ngày 08/03/2021 của UBND tỉnh Gia Lai ban hành giá trị xây dựng mới nhà, công trình xây dựng, vật kiến trúc trên đất địa bàn tỉnh Gia Lai;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: số AC 743396 do UBND TP Pleiku, tỉnh Gia Lai cấp ngày 15/8/2008;
- Quyết định thi hành án số 1254/QĐ-CCTHA ngày 25/6/2012 của Chi cục Thi hành án dân sự TP Pleiku.
- Biên bản kê biên, xử lý tài sản Chi cục Thi hành án dân sự TP Pleiku ngày 03/04/2013;
- Biên bản bán tài sản của Chi nhánh Công ty TNHH TM-DV và Đấu giá Gia Lai Kon Tum lập ngày 29/07/2015;
- Quyết định giao tài sản số: 07/QĐ-CCTHA do Chi cục Thi hành án dân sự TP Pleiku, tỉnh Gia Lai ban hành ngày 31/08/2015;
- Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá giữa Chi nhánh Công ty TNHH TM-DV và Đấu giá Gia Lai Kon Tum và Bà Nguyễn Thị Phương Mai lập ngày 11/09/2015;
- Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ được xác nhận bởi UBND Phường Đồng Đa ngày 21/12/2022;
- Các tài liệu khác có liên quan.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

3.1. Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng tại thửa đất số 38A, tờ bản đồ số 77, địa chỉ: tổ 19, phường Thống Nhất, TP Pleiku, tỉnh Gia Lai tại thời điểm năm 2020 có thông số và đặc điểm theo Hợp đồng thẩm định giá số A.171/25/SaigonPA/HĐ ngày 29/10/2025.

3.1.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 38A, tờ bản đồ số 77, địa chỉ: tổ 19, phường Thống Nhất, TP Pleiku, tỉnh Gia Lai.
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp mặt tiền đường Lê Đại Hành (đường nhựa rộng khoảng 10m). Vị trí tài sản thẩm định cách đường Mai Thúc Loan khoảng 40m, cách đường Phạm Ngọc Thạch khoảng 260m.

3.1.2. Hiện trạng khu đất

- Tổng diện tích đất theo kích thước theo diện tích thực tế là: 253,8m². Trong đó:
 - + Diện tích đất ở tại đô thị: 170,1 m².
 - + Diện tích đất nông nghiệp lâu năm: 83,7 m².

(Căn cứ theo Quyết định giao tài sản số: 07/QĐ-CCTHA do Chi cục Thi hành án dân sự TP Pleiku, tỉnh Gia Lai ban hành ngày 31/08/2015; Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá giữa Chi nhánh Công ty TNHH TM-DV và Đấu giá Gia Lai Kon Tum và Bà Nguyễn Thị Phương Mai lập ngày 11/09/2015; Biên bản kê biên, xử lý tài sản Chi cục Thi hành án dân sự TP Pleiku ngày 03/04/2013 và các tài liệu khác có liên quan)

- Chiều rộng mặt tiền khoảng: 9m.
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.

- Mục đích sử dụng đất: Đất ở đô thị (ODT); đất nông nghiệp lâu năm (CLN).
- Thời hạn sử dụng: ODT: Lâu dài, CLN: đến tháng 10/2043.
- Hình dạng lô đất: Cân đối.
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: Nhà 3 tầng, sân lót gạch ceramic, cổng sắt ốp gỗ, mái che tôn trần thạch cao.

3.1.3. Công trình xây dựng trên đất

- ❖ Qua khảo sát hiện trạng thực tế, công trình xây dựng đã được sửa chữa cải tạo, một số công trình xây dựng không còn. Thông số và đặc điểm công trình xây dựng căn cứ theo yêu cầu khách hàng trong Hợp đồng thẩm định giá A.171/25/SaigonPA/HĐ ngày 29/10/2025; Quyết định giao tài sản số: 07/QĐ-CCTHA do Chi cục Thi hành án dân sự TP Pleiku, tỉnh Gia Lai ban hành ngày 31/08/2015; Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá giữa Chi nhánh Công ty TNHH TM-DV và Đấu giá Gia Lai Kon Tum và Bà Nguyễn Thị Phương Mai lập ngày 11/09/2015; Biên bản kê biên, xử lý tài sản Chi cục Thi hành án dân sự TP Pleiku ngày 03/04/2013 và các tài liệu khác có liên quan.

3.1.3.1. Nhà ở 2 tầng

- Tổng diện tích sàn xây dựng là: 405m².
 - + Quy mô/số tầng: 2 tầng.
 - + Kết cấu xây dựng: Tường gạch, khung cột, sàn BTCT, mái tôn.
- Tại thời điểm thẩm định giá, tổ thẩm định Saigon PA không nắm được hiện trạng tài sản. Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình được ước tính dựa trên đánh giá theo Biên bản kê biên, xử lý tài sản của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Pleiku ngày 03/04/2013, tuổi đời kinh tế thông thường của các hạng mục công trình với giả định không có khác biệt, sửa chữa, cải tạo lớn công trình trong giai đoạn từ 03/04/2013 đến thời điểm thẩm định giá. Qua đó, Saigon PA đánh giá chất lượng còn lại của công trình ở mức khoảng 56%.

3.1.3.2. Tường rào xây gạch

- Tổng diện tích xây dựng thực tế là: 27,9m².
 - + Kết cấu xây dựng: Tường gạch.
- Tại thời điểm thẩm định giá, tổ thẩm định Saigon PA không nắm được hiện trạng tài sản. Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình được ước tính dựa trên đánh giá theo Biên bản kê biên, xử lý tài sản của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Pleiku ngày 03/04/2013, tuổi đời kinh tế thông thường của các hạng mục công trình với giả định không có khác biệt, sửa chữa, cải tạo lớn công trình trong giai đoạn từ 03/04/2013 đến thời điểm thẩm định giá. Qua đó, Saigon PA đánh giá chất lượng còn lại của công trình ở mức khoảng 42%.

3.1.3.3. Mái hiên khung sắt lợp tôn

- Tổng diện tích xây dựng thực tế là: 13,5m².
 - + Kết cấu xây dựng: Khung sắt, mái tôn.
- Tại thời điểm thẩm định giá, tổ thẩm định Saigon PA không nắm được hiện trạng tài sản. Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình được ước tính dựa trên đánh giá theo Biên bản kê biên, xử lý tài sản của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Pleiku ngày 03/04/2013, tuổi đời kinh tế thông thường của các hạng mục công trình với giả định không có khác biệt, sửa chữa, cải tạo lớn công trình trong giai đoạn từ 03/04/2013 đến thời điểm thẩm định giá. Qua đó, Saigon PA đánh giá chất lượng còn lại của công trình ở mức khoảng 42%.

3.1.3.4. Sân bê tông

- Tổng diện tích xây dựng thực tế là: 9m².
 - + Kết cấu xây dựng: Sân bê tông.

- Tại thời điểm thẩm định giá, tổ thẩm định Saigon PA không nắm được hiện trạng tài sản. Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình được ước tính dựa trên đánh giá theo Biên bản kê biên, xử lý tài sản của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Pleiku ngày 03/04/2013, tuổi đời kinh tế thông thường của các hạng mục công trình với giá định không có khác biệt, sửa chữa, cải tạo lớn công trình trong giai đoạn từ 03/04/2013 đến thời điểm thẩm định giá. Qua đó, Saigon PA đánh giá chất lượng còn lại của công trình ở mức khoảng 42%.

3.1.3.5. Sân gạch bát tràng

- Tổng diện tích xây dựng thực tế là: 40,5m².
 - + Kết cấu xây dựng: Sân gạch bát tràng.
- Tại thời điểm thẩm định giá, tổ thẩm định Saigon PA không nắm được hiện trạng tài sản. Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình được ước tính dựa trên đánh giá theo Biên bản kê biên, xử lý tài sản của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Pleiku ngày 03/04/2013, tuổi đời kinh tế thông thường của các hạng mục công trình với giá định không có khác biệt, sửa chữa, cải tạo lớn công trình trong giai đoạn từ 03/04/2013 đến thời điểm thẩm định giá. Qua đó, Saigon PA đánh giá chất lượng còn lại của công trình ở mức khoảng 42%.

3.1.3.6. Tường rào xây gạch song sắt hộp và cổng sắt

- Tổng diện tích xây dựng thực tế là: 22,5m².
 - + Kết cấu xây dựng: Tường rào xây dựng song sắt hộp, cổng sắt.
- Tại thời điểm thẩm định giá, tổ thẩm định Saigon PA không nắm được hiện trạng tài sản. Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình được ước tính dựa trên đánh giá theo Biên bản kê biên, xử lý tài sản của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Pleiku ngày 03/04/2013, tuổi đời kinh tế thông thường của các hạng mục công trình với giá định không có khác biệt, sửa chữa, cải tạo lớn công trình trong giai đoạn từ 03/04/2013 đến thời điểm thẩm định giá. Qua đó, Saigon PA đánh giá chất lượng còn lại của công trình ở mức khoảng 42%.

3.1.4. Thông tin quy hoạch

- Tài sản thẩm định giá là thuộc quy hoạch đất ở tại đô thị theo app qhviet.com.

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

4.1. Thông tin tổng quan về thị trường

- Qua khảo sát thông tin tại khu vực thẩm định giá, Saigon PA nhận định thị trường cung cầu bất động sản tương đối dồi dào đối với tài sản là đất ở tại đô thị có quy mô diện tích nhỏ và trung bình.
- Thông tin rao bán chủ yếu từ website, môi giới, chủ tài sản Giao dịch được thực hiện chủ yếu thông qua thỏa thuận giá giữa bên mua và bên bán.

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 phát triển; thu nhập bình quân đầu người ở mức khá cao.
- 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.
- Hiện trạng công trình xây dựng trên đất tại thời điểm thực hiện thẩm định giá (năm 2025) không còn phù hợp với danh mục tài sản cần thẩm định tại thời điểm năm 2020. Chất lượng còn lại của tài sản tại thời điểm thẩm định được ước tính dựa trên Biên bản kê biên, xử lý tài sản ngày 03/04/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố Pleiku và giả định không có sự khác biệt, cải tạo, sửa chữa lớn trong giai đoạn từ 03/04/2013 đến thời điểm thẩm định giá.
- Giá trị tài sản được ước tính trong điều kiện giả định chủ tài sản được cơ quan nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất cần thẩm định giá. Kết quả thẩm định chưa xem xét đến nghĩa vụ tài chính liên quan đến quyền sử dụng đất, quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất (nếu có).
- Giả thiết đặc biệt: Không có.

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

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

- Căn cứ vào đặc điểm kinh tế - kỹ thuật của tài sản thẩm định giá, mục đích thẩm định giá và nguồn thông tin thu thập được, Saigon PA lựa chọn các phương pháp thẩm định thuộc các cách tiếp cận sau để xác định giá trị tài sản:
- Cách tiếp cận từ thị trường – phương pháp so sánh:
 - + *Phương pháp so sánh: Phương pháp so sánh là phương pháp thẩm định giá, xác định giá trị của tài sản thẩm định giá dựa trên cơ sở phân tích mức giá của các tài sản so sánh để ước tính, xác định giá trị của tài sản thẩm định giá.*
- Cách tiếp cận từ chi phí – phương pháp chi phí thay thế:
 - + *Phương pháp chi phí thay thế là phương pháp thẩm định giá xác định giá trị của tài sản thẩm định giá dựa trên cơ sở chênh lệch giữa chi phí thay thế để tạo ra một tài sản tương tự tài sản thẩm định giá có cùng chức năng, công dụng theo giá thị trường hiện hành và giá trị hao mòn 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 đô thị

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

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

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Thời điểm/Tình trạng giao dịch		Rao bán tháng 11/2020	Rao bán tháng 08/2020	Rao bán tháng 12/2020
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 + CLN

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
5	Vị trí	Mặt tiền đường Lê Đại Hành, Phường Thống Nhất, TP Pleiku, tỉnh Gia Lai	Mặt tiền đường Lê Đại Hành, Phường Thống Nhất, Thành phố Pleiku, Tỉnh Gia Lai	Mặt tiền đường Lê Duẩn, Phường Thắng Lợi, Thành phố Pleiku, Tỉnh Gia Lai	Mặt tiền đường Lê Đại Hành, Phường Thống Nhất, Thành phố Pleiku, Tỉnh Gia Lai
6	Chiều rộng mặt tiền	9,0m	7,0m	12,0m	5,0m
7	Quy mô diện tích	253,80m ²	210,0m ²	240,0m ²	150,0m ²
7.1	Đất ODT		210,0m ²	240,0m ²	100m ²
7.1	Đất NN		0	0	50m ²
8	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
9	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
10	Phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy
11	Giá rao bán (VND)		3.600.000.000	3.840.000.000	2.200.000.000
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 thấp	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá còn lớn
13	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		3.420.000.000	3.609.600.000	1.800.000.000
14	Kết cấu công trình xây dựng		Nhà 1 lầu	Đất trống	Đất trống
15	Diện tích sàn sử dụng		200,0	0,0	0,0
16	Giá trị công trình xây dựng (VND)		873.040.000	0	0
17	Giá trị chuyển đổi mục đích sử dụng đất (VND)		0	0	224.366.250
18	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		12.128.000	15.040.000	13.496.000
19	Thông tin tham chiếu		Lê Dương 0914565217	Hoàng 0944057787	Hùng - 0941245565

❖ **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)		12.128.000	15.040.000	13.496.000
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		12.128.000	15.040.000	13.496.000
2	Điều kiện giao dịch	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		12.128.000	15.040.000	13.496.000
3	Vị trí	Mặt tiền đường Lê Đại Hành, Phường Thống Nhất, TP Pleiku, tỉnh Gia lai	Mặt tiền đường Lê Đại Hành, Phường Thống Nhất, Thành phố Pleiku, Tỉnh Gia Lai	Mặt tiền đường Lê Duẩn, Phường Thắng Lợi, Thành phố Pleiku, Tỉnh Gia Lai	Mặt tiền đường Lê Đại Hành, Phường Thống Nhất, Thành phố Pleiku, Tỉnh Gia Lai
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		12.128.000	15.040.000	13.496.000
4	Chiều rộng mặt tiền	9,0m	7,0m	12,0m	5,0m
	Tỷ lệ điều chỉnh		2,00%	-3,00%	4,00%
	Mức điều chỉnh		242.560	-451.200	539.840
	Giá trị sau điều chỉnh		12.370.560	14.588.800	14.035.840
5	Quy mô diện tích	253,80m ²	210,0m ²	240,0m ²	150,0m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		-2,19%	-0,69%	-5,19%
	Mức điều chỉnh		-265.603	-103.776	-700.442
	Giá trị sau điều chỉnh		12.104.957	14.485.024	13.335.398
6	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		12.104.957	14.485.024	13.335.398

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
7	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		12.104.957	14.485.024	13.335.398
8	Phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		12.104.957	14.485.024	13.335.398
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		12.104.957	14.485.024	13.335.398
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		13.308.459		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		-9,0%	8,8%	0,2%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		13.308.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		508.163	554.976	1.240.282
	Số lần điều chỉnh		2	2	2
	Biên độ điều chỉnh		2,0% - 2,2%	0,7% - 3,0%	4,0% - 5,2%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-23.043	-554.976	-160.602

❖ **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 chiều rộng mặt tiền, quy mô diện tích so với tài sản cần thẩm định.

- Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định giá có chiều rộng mặt tiền là 9m. Trong khi đó, tài sản so sánh 1, 3 có chiều rộng mặt tiền lần lượt là 7m, 5m kém lợi thế hơn so với tài sản thẩm định; tài sản so sánh 2 có chiều rộng mặt tiền là 12m, lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất cao hơn tài sản so sánh 1, 3 lần lượt là khoảng 2%, 4% và thấp hơn tài sản so sánh 2 là khoảng 3% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có quy mô diện tích là 253,8m². Trong khi đó, tài sản so sánh 1, 2, 3 có quy mô diện tích lần lượt là 210m², 240m², 150m² lợi thế hơn so với tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn tài sản so sánh 1, 2, 3 lần lượt là khoảng 2,19%, 0,69%, 5,19% về yếu tố quy mô diện tích.

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

- Qua bảng điều chỉnh, ta thấy chênh lệch giữa mỗi mức giá chỉ dẫn với mức giá trung bình của các mức giá chỉ dẫn không quá 15%. Saigon PA đề xuất sử dụng bình quân mức giá chỉ dẫn sau điều chỉnh của 3 tài sản so sánh để làm đơn giá chỉ dẫn cho tài sản thẩm định, tương ứng là **13.308.000 VND/m²**.
- Tài sản thẩm định có diện tích đất ở tại đô thị: 170,1 m²

$$\begin{aligned} \text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích đất} \times \text{Đơn giá} \\ &= 170,1 \text{ m}^2 \times 13.308.000 \text{ VND/m}^2 \\ &= \mathbf{2.263.690.800 \text{ VNĐ}} \end{aligned}$$

6.2.2. Xác định giá trị quyền sử dụng đất nông nghiệp lâu năm

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

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

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Thời điểm/Tình trạng giao dịch		Rao bán tháng 11/2020	Rao bán tháng 08/2020	Rao bán tháng 12/2020
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	NNLN	ODT	ODT	ODT + CLN
5	Vị trí	Mặt tiền đường Lê Đại Hành, Phường Thống Nhất, TP Pleiku, tỉnh Gia Lai	Mặt tiền đường Lê Đại Hành, Phường Thống Nhất, Thành phố Pleiku, Tỉnh Gia Lai	Mặt tiền đường Lê Duẩn, Phường Thắng Lợi, Thành phố Pleiku, Tỉnh Gia Lai	Mặt tiền đường Lê Đại Hành, Phường Thống Nhất, Thành phố Pleiku, Tỉnh Gia Lai
6	Chiều rộng mặt tiền	9,0m	7,0m	12,0m	5,0m
7	Quy mô diện tích	253,80m ²	210,0m ²	240,0m ²	150,0m ²
7.1	Đất ODT		210,0m ²	240,0m ²	100m ²
7.1	Đất NN		0	0	50m ²
8	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
9	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
10	Phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy
11	Giá rao bán (VND)		3.600.000.000	3.840.000.000	2.200.000.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
12	Nhận định từ giá rao bán về giá ước tính giao dịch thành công		Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá còn lớn
13	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		3.420.000.000	3.609.600.000	1.800.000.000
14	Kết cấu công trình xây dựng		Nhà 1 lầu	Đất trống	Đất trống
15	Diện tích sàn sử dụng		200,0	0,0	0,0
16	Giá trị công trình xây dựng (VND)		873.040.000	0	0
17	Giá trị chuyển đổi mục đích sử dụng đất (VND)		949.725.000	1.085.400.000	448.732.500
18	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		7.606.000	10.518.000	9.008.000
19	Thông tin tham chiếu		Lê Dương 0914565217	Hoàng 0944057787	Hùng - 0941245565

❖ **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)		7.606.000	10.518.000	9.008.000
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		7.606.000	10.518.000	9.008.000
2	Điều kiện giao dịch	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		7.606.000	10.518.000	9.008.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
3	Vị trí	Mặt tiền đường Lê Đại Hành, Phường Thống Nhất, TP PleiKu, tỉnh Gia lai	Mặt tiền đường Lê Đại Hành, Phường Thống Nhất, Thành phố Pleiku, Tỉnh Gia Lai	Mặt tiền đường Lê Duẩn, Phường Thắng Lợi, Thành phố Pleiku, Tỉnh Gia Lai	Mặt tiền đường Lê Đại Hành, Phường Thống Nhất, Thành phố Pleiku, Tỉnh Gia Lai
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		7.606.000	10.518.000	9.008.000
4	Chiều rộng mặt tiền	9,0m	7,0m	12,0m	5,0m
	Tỷ lệ điều chỉnh		2,00%	-3,00%	4,00%
	Mức điều chỉnh		152.120	-315.540	360.320
	Giá trị sau điều chỉnh		7.758.120	10.202.460	9.368.320
5	Quy mô diện tích	253,80m ²	210,0m ²	240,0m ²	150,0m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		-2,19%	-0,69%	-5,19%
	Mức điều chỉnh		-166.571	-72.574	-467.515
	Giá trị sau điều chỉnh		7.591.549	10.129.886	8.900.805
6	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		7.591.549	10.129.886	8.900.805
7	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		7.591.549	10.129.886	8.900.805
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		7.591.549	10.129.886	8.900.805
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		7.591.549	10.129.886	8.900.805
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		8.874.080		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		-14,5%	14,2%	0,3%

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		8.874.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		318.691	388.114	827.835
	Số lần điều chỉnh		2	2	2
	Biên độ điều chỉnh		2,0% - 2,2%	0,7% - 3,0%	4,0% - 5,2%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-14.451	-388.114	-107.195

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

- Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định giá có chiều rộng mặt tiền là 9m. Trong khi đó, tài sản so sánh 1, 3 có chiều rộng mặt tiền lần lượt là 7m, 5m kém lợi thế hơn so với tài sản thẩm định; tài sản so sánh 2 có chiều rộng mặt tiền là 12m, lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất cao hơn tài sản so sánh 1, 3 lần lượt là khoảng 2%, 4% và thấp hơn tài sản so sánh 2 là khoảng 3% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có quy mô diện tích là 253,8m². Trong khi đó, tài sản so sánh 1, 2, 3 có quy mô diện tích lần lượt là 210m², 240m², 150m² lợi thế hơn so với tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn tài sản so sánh 1, 2, 3 lần lượt là khoảng 2,19%, 0,69%, 5,19% về yếu tố quy mô diện tích.

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

- Qua bảng điều chỉnh, ta thấy chênh lệch giữa mỗi mức giá chỉ dẫn với mức giá trung bình của các mức giá chỉ dẫn không quá 15%. Saigon PA đề xuất sử dụng bình quân mức giá chỉ dẫn sau điều chỉnh của 3 tài sản so sánh để làm đơn giá chỉ dẫn cho tài sản thẩm định, tương ứng là **8.874.000 VND/m²**.
- Tài sản thẩm định có diện tích đất nông nghiệp lâu năm: 83,7 m²

$$\begin{aligned} \text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích đất} \times \text{Đơn giá} \\ &= 83,7 \text{ m}^2 \times 8.874.000 \text{ VND/m}^2 \\ &= \mathbf{742.753.800 \text{ VNĐ}} \end{aligned}$$

6.2.3. Xác định giá trị công trình xây dựng

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

$$\text{Giá trị của CTXD hiện tại} = \text{Diện tích sử dụng (m}^2\text{)} \times \text{Đơn giá xây dựng (VND/m}^2\text{)} \times \text{CLC}$$

(%)

STT	Giá trị quyền sở hữu công trình	Diện tích (m ²)	Chất lượng còn lại (%)	Đơn giá (VND/m ²)	Thành tiền (VND)
1	Nhà 2 tầng	405,00	56,00%	6.128.000	1.389.830.400
2	Tường rào xây gạch	27,9	42,00%	1.491.000	17.471.538
3	Mái hiên khung sắt lợp tôn	13,5	42,00%	491.000	2.783.970
4	Sân bê tông	9	42,00%	257.000	971.460
5	Sân gạch bát trắng	40,5	42,00%	136.000	2.313.360
6	Tường rào xây gạch song sắt hộp và cổng sắt	22,50	42,00%	2.300.000	21.735.000
Tổng cộng					1.435.105.728

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

7. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
1	Thửa đất số 38A, tờ bản đồ số 77, địa chỉ: tổ 19 - Thống Nhất, TP Pleiku, tỉnh Gia Lai (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC743396 cấp ngày 15/08/2008)	253,80		
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở đô thị	170,10	13.308.000	2.263.690.800
1.2	Giá trị quyền sử dụng đất nông nghiệp lâu năm	83,70	8.874.000	742.753.800
1.3	Giá trị công trình xây dựng			1.435.105.728
1.3.1	Nhà 2 tầng	405,00		1.389.830.400
1.3.2	Tường rào xây gạch	27,90		17.471.538
1.3.3	Mái hiên khung sắt lợp tôn	13,50		2.783.970
1.3.4	Sân bê tông	9,00		971.460
1.3.5	Sân gạch bát trắng	40,50		2.313.360
1.3.6	Tường rào xây gạch song sắt hộp và cổng sắt	22,50		21.735.000
Tổng giá trị (VND)				4.441.550.328
Tổng giá trị làm tròn (VND)				4.442.000.000

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 4.442.000.000 VND.

Bằng chữ: Bốn tỷ bốn trăm bốn mươi hai triệu đồng.

8. THỜI HẠN CÓ HIỆU LỰC CỦA KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Thời hạn sử dụng kết quả thẩm định giá tài sản này là sáu (06) tháng kể từ ngày phát hành chứng thư thẩm định giá.

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

- Kết quả thẩm định giá chỉ có hiệu lực khi các bên tham gia tuân thủ và hoàn thành các điều khoản trong hợp đồng thẩm định giá số A.171/25/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.
- Qua khảo sát thực tế, dưới sự hướng dẫn của khách hàng, SaigonPA chỉ khảo sát được hiện trạng tổng quan bên ngoài tài sản thẩm định, SaigonPA đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng thông qua đánh giá chất lượng của các kết cấu công trình bên ngoài nhìn thấy được, đề nghị khách hàng lưu ý khi sử dụng kết quả.
- 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 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 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:

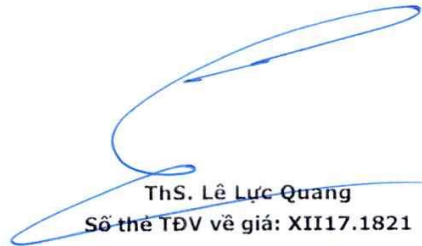
- Hồ sơ thẩm định giá của tài sản: kế hoạch thẩm định giá, các giấy tờ pháp lý liên quan đến tài sản thẩm định, sơ đồ vị trí tài sản, hình ảnh thực tế tài sản, báo cáo kiểm soát nội bộ và biên bản khảo sát hiện trạng tài sản.

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN



Nguyễn Tấn Tài

THẨM ĐỊNH VIÊN



ThS. Lê Lực Quang

Số thẻ ĐDV về giá: XII17.1821

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



Nguyễn Thị Diệu Vi

Số thẻ ĐDV về giá: IX14.1228



MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ



Đường tiếp tài sản thẩm định giá



Đường tiếp tài sản thẩm định giá



Tổng quan 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



Hiện trạng 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



Người hướng dẫn khảo sát

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

Tọa độ: 14.013100501392673, 107.98620913144568

