

☯ **Số chứng thư:** 012/2025/A.196 (**Số hợp đồng:** **A.204/25/SaigonPA/HĐ**)

☯ **Khách hàng yêu cầu thẩm định giá:** Công Ty Cổ Phần TMDV Đầu Tư Địa Ốc Đất Vàng

☯ **Địa chỉ:** 136 – 138 Cô Bắc, Phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

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

- **Địa chỉ tài sản thẩm định:** Thửa đất 13, 14, 15, 16, 151, 36, 37, 38, 39, 40, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 93, 99 cùng tờ bản đồ số 2, địa chỉ: xã Gia Tân 1, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai)

☯ **Ngày phát hành chứng thư:** 12/11/2025.

Số: 012/2025/A.196

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 11 năm 2025



CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: Công Ty Cổ Phần TMDV Đầu Tư Địa Ốc Đất Vàng

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số A.204/25/SaigonPA/HĐ ngày 05/11/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Công Ty Cổ Phần TMDV Đầu Tư Địa Ốc Đất Vàng;

Căn cứ Báo cáo thẩm định giá số 012/2025/A.196 ngày 12/11/2025 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.196 ngày 12/11/2025 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng: Công Ty Cổ Phần TMDV Đầu Tư Địa Ốc Đất Vàng
- Địa chỉ: 136 – 138 Cô Bắc, Phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Mã số thuế : 0316176585
- Đại diện : Ông Nguyễn Minh Tâm Chức vụ: Tổng giám đốc

2. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên DN : Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn (Saigon PA)
- Địa chỉ : 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 của chủ sử dụng đất là ông Đinh Tú Tài tại các thửa đất số: 13, 14, cùng tờ bản đồ số 2, xã Gia Tân 1, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai).
- Giá trị quyền sử dụng đất của chủ sử dụng đất là ông Nguyễn Văn Huy tại các thửa đất số: 15, 16, 36, 37, 38, 39, 40, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 93, 99, 151 cùng tờ bản đồ số 2, xã Gia Tân 1, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai).

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tháng 11/2025. Ngày khảo sát hiện trạng 05/11/2025.

5. MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Làm cơ sở tham khảo để góp 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 quyền sử dụng đất tại các thửa đất 13, 14, 15, 16, 151, cùng tờ bản đồ số 2; các thửa đất 36, 37, 38, 39, 40, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 93, 99 cùng tờ bản đồ số 2, địa chỉ: xã Gia Tân 1, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai) xác định trong điều kiện hợp thửa.
- Giá thiết đặc biệt: không có.

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

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

9. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Số tờ	Số thửa	Chủ sử dụng đất	Mục đích sử dụng	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
Giá trị quyền sử dụng đất tại 23 thửa đất có địa chỉ: xã Gia Tân 1, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai)							
1	2	13	Đình Tú Tài	CLN			
1.1	2	13	Đình Tú Tài	CLN ngoài lộ giới	2.909,2	1.886.000	5.486.751.200
1.2	2	13	Đình Tú Tài	CLN trong lộ giới	726,8	1.886.000	1.370.744.800
2	2	14	Đình Tú Tài	CLN			
2.1	2	14	Đình Tú Tài	CLN ngoài lộ giới	8.703,8	1.886.000	16.415.366.800
2.2	2	14	Đình Tú Tài	CLN trong lộ giới	1.812,0	1.886.000	3.417.432.000
2.3	2	14	Đình Tú Tài	CLN trong chỉ giới HLBVH Trị An	18,2	1.886.000	34.325.200
2.4	2	14	Đình Tú Tài	CLN không được cấp QSDĐ	66,0	-	-
3	2	15	Nguyễn Văn Huy	CLN ngoài lộ giới	8.244,0	1.886.000	15.548.184.000
4	2	16	Nguyễn Văn Huy	CLN ngoài lộ giới	8.167,0	1.886.000	15.402.962.000
5	2	36	Nguyễn Văn Huy	CLN			
5.1	2	36	Nguyễn Văn Huy	CLN ngoài chỉ giới HLBVH Trị An	4.707,0	1.818.000	8.557.326.000
5.2	2	36	Nguyễn Văn Huy	CLN trong chỉ giới HLBVH Trị An	238,0	1.818.000	432.684.000
6	2	37	Nguyễn Văn Huy	CLN ngoài lộ giới	10.330,0	1.818.000	18.779.940.000
7	2	38	Nguyễn Văn Huy	CLN ngoài lộ giới	6.028,0	1.818.000	10.958.904.000
8	2	39	Nguyễn Văn Huy	CLN			
8.1	2	39	Nguyễn Văn Huy	CLN ngoài lộ giới	10.815,0	1.818.000	19.661.670.000
8.2	2	39	Nguyễn Văn Huy	CLN không được cấp QSDĐ	45,0	-	-
9	2	40	Nguyễn Văn Huy	CLN			
9.1	2	40	Nguyễn Văn Huy	CLN ngoài lộ giới	12.306,0	1.818.000	22.372.308.000
9.2	2	40	Nguyễn Văn Huy	CLN không được cấp QSDĐ	2.224,0	-	-
10	2	48	Nguyễn Văn Huy	CLN ngoài lộ giới	11.048,0	1.818.000	20.085.264.000
11	2	49	Nguyễn Văn Huy	CLN ngoài lộ giới	14.392,0	1.818.000	26.164.656.000
12	2	50	Nguyễn Văn Huy	CHN ngoài lộ giới	1.816,0	1.818.000	3.301.488.000
13	2	51	Nguyễn Văn Huy	CLN			
13.1	2	51	Nguyễn Văn Huy	CLN ngoài chỉ giới HLBVH Trị An	32.165,0	1.818.000	58.475.970.000
13.2	2	51	Nguyễn Văn Huy	CLN trong chỉ giới HLBVH Trị An	377,0	1.818.000	685.386.000

STT	Số tờ	Số thửa	Chủ sử dụng đất	Mục đích sử dụng	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
14	2	52	Nguyễn Văn Huy	CHN ngoài lộ giới	1.477,0	1.818.000	2.685.186.000
15	2	53	Nguyễn Văn Huy	CHN			
15.1	2	53	Nguyễn Văn Huy	CHN ngoài chỉ giới HLBVH Trị An	875,0	1.818.000	1.590.750.000
15.2	2	53	Nguyễn Văn Huy	CHN trong chỉ giới HLBVH Trị An	291,0	1.818.000	529.038.000
16	2	54	Nguyễn Văn Huy	CHN			
16.1	2	54	Nguyễn Văn Huy	CHN ngoài chỉ giới HLBVH Trị An	326,0	1.818.000	592.668.000
16.2	2	54	Nguyễn Văn Huy	CHN trong chỉ giới HLBVH Trị An	82,0	1.818.000	149.076.000
17	2	55	Nguyễn Văn Huy	LUA			
17.1	2	55	Nguyễn Văn Huy	LUA ngoài chỉ giới HLBVH Trị An	372,0	1.818.000	676.296.000
17.2	2	55	Nguyễn Văn Huy	LUA trong chỉ giới HLBVH Trị An	65,0	1.818.000	118.170.000
18	2	56	Nguyễn Văn Huy	LUA trong chỉ giới HLBVH Trị An	104,0	1.818.000	189.072.000
19	2	57	Nguyễn Văn Huy	LUA trong chỉ giới HLBVH Trị An	74,0	1.818.000	134.532.000
20	2	58	Nguyễn Văn Huy	LUA trong chỉ giới HLBVH Trị An	262,0	1.818.000	476.316.000
21	2	93	Nguyễn Văn Huy	LUA			
21.1	2	93	Nguyễn Văn Huy	LUA ngoài chỉ giới HLBVH Trị An	131,0	1.818.000	238.158.000
21.2	2	93	Nguyễn Văn Huy	LUA trong chỉ giới HLBVH Trị An	20,0	1.818.000	36.360.000
22	2	99	Nguyễn Văn Huy	LUA			
22.1	2	99	Nguyễn Văn Huy	LUA ngoài chỉ giới HLBVH Trị An	256,0	1.818.000	465.408.000
22.2	2	99	Nguyễn Văn Huy	LUA trong chỉ giới HLBVH Trị An	102,0	1.818.000	185.436.000
23	2	151	Nguyễn Văn Huy	CLN			
23.1	2	151	Nguyễn Văn Huy	CLN ngoài lộ giới	957,5	1.886.000	1.805.845.000
23.2	2	151	Nguyễn Văn Huy	CLN trong lộ giới	80,8	1.886.000	152.388.800
Tổng cộng					142.613,3		257.176.061.800

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 257.176.000.000 VND.

Bằng chữ: Hai trăm năm mươi bảy tỷ một trăm bảy mươi sáu 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.204/25/SaigonPA/HĐ. Trong trường hợp khách hàng không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ bao gồm nghĩa vụ thanh toán đã ghi trong Hợp đồng nêu trên trong thời hạn quy định thì mặc nhiên hợp đồng vô hiệu và toàn bộ Chứng thư/ Báo cáo thẩm định giá liên quan đến Hợp đồng này nếu được thoả thuận giao trước cho khách hàng sẽ không có giá trị pháp lý.
- Kết quả thẩm định giá trên chỉ có giá trị khi chủ tài sản đã hoàn tất các thủ tục pháp lý và nghĩa vụ tài chính về quyền sử dụng đất và/hoặc quyền sở hữu công trình xây dựng theo quy định của Pháp luật.
- Đối với giá trị quyền sử dụng đất có diện tích đất nằm trong lộ giới, hành lang bảo vệ hồ Trị An, SaigonPA xác định giá trị đơn giá đất theo giá trị thị trường, khi Nhà nước thu hồi, giá trị phần diện tích đất này do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định. Do đó, Saigon PA đề nghị lưu ý trong các giao dịch đối với tài sản.
- Giá trị tài sản được ước tính trong điều kiện hợp thửa. Việc tách riêng từng thửa có thể làm ảnh hưởng đến tổng giá trị tài sản. Do đó, Saigon PA đề nghị khách hàng lưu ý khi sử dụng kết quả thẩm định giá.
- Trong điều kiện thị trường giao dịch hạn chế tài sản so sánh có cùng mục đích sử dụng đất với tài sản thẩm định, Saigon PA sử dụng thông tin giá đất các tài sản so sánh sau khi thực hiện chuyển đổi về cùng mục đích sử dụng đất với tài sản thẩm định giá. Chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất được ước tính trong điều kiện giả định chủ tài sản được cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền cho phép thực hiện chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Trong thực tế, việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất có thể phụ thuộc vào nhiều yếu tố khác mà Saigon PA không thể kiểm soát hết được. Do đó, Saigon PA lưu ý khách hàng và các bên liên quan cần xem xét kỹ đặc điểm này trước khi sử dụng kết quả thẩm định giá.
- Trong trường hợp sử dụng đất hỗn hợp (gồm đất phi nông nghiệp và nông nghiệp) làm tài sản so sánh, chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất được ước tính dựa vào quy định theo bảng giá đất Nhà nước ban hành bởi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh/thành phố trực thuộc trung ương có hiệu lực tại thời điểm thẩm định giá. Các chi phí khác liên quan đến việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất chưa được xem xét (nếu có) được giả định không ảnh hưởng trọng yếu đến kết quả thẩm định giá. Saigon PA đề nghị khách hàng và các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- 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 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 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 04 bản chính. Trong đó, Saigon PA giữ 01 bản, khách hàng giữ 03 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

CT. HĐQT kiêm GIÁM ĐỐC



Nguyễn Tấn Tài



ThS. Lê Lực Quang

Số thẻ ĐTV về giá: XII17.1821



Nguyễn Mạnh Hùng

Số thẻ ĐTV về giá: VI10.374

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 12 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@thamdinggiasaigon.com Website: www.thamdinggiasaigon.com

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

2.1. Thông tin về khách hàng thẩm định giá:

- Tên khách hàng: Công Ty Cổ Phần TMDV Đầu Tư Địa Ốc Đất Vàng
- Địa chỉ: 136 – 138 Cô Bắc, Phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Mã số thuế : 0316176585
- Đại diện : Ông Nguyễn Minh Tâm Chức vụ: Tổng giám đốc

2.2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- Giá trị quyền sử dụng đất của chủ sử dụng đất là ông Đinh Tú Tài tại các thửa đất số: 13, 14, cùng tờ bản đồ số 2, xã Gia Tân 1, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai).
- Giá trị quyền sử dụng đất của chủ sử dụng đất là ông Nguyễn Văn Huy tại các thửa đất số: 15, 16, 36, 37, 38, 39, 40, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 93, 99, 151 cùng tờ bản đồ số 2, xã Gia Tân 1, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai).

2.3. Mục đích thẩm định giá:

- Làm cơ sở tham khảo để góp vốn.

2.4. Cơ sở giá trị thẩm định giá:

- Cơ sở giá trị thị trường.

2.5. Thời điểm thẩm định giá:

- Tháng 11/2025.
- Ngày khảo sát hiện trạng 05/11/2025.

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 sửa 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;

- Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/04/2025 của Bộ Xây dựng quyết định công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024;
- Quyết định số 86/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành về việc điều chỉnh, bổ sung một số điều của quy định về điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020 - 2024 ban hành kèm theo Quyết định số 56/2022/QĐ-UBND ngày 19 tháng 12 năm 2022 của UBND tỉnh Đồng Nai;
- Quyết định số 56/2022/QĐ-UBND ngày 19/12/2022 của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành về việc điều chỉnh, bổ sung một số điều của quy định về điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020 - 2024 ban hành kèm theo Quyết định số 49/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai;
- Hợp đồng thẩm định giá số A.204/25/SaigonPA/HĐ ngày 05/11/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Công Ty Cổ Phần TMDV Đầu Tư Địa Ốc Đất Vàng;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 697241, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS06336 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 9/8/2018.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 697240, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS06335 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 9/8/2018.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 035242, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS04591 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 24/10/2014.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 324327, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH03324/QSDĐ do UBND huyện Thống Nhất cấp ngày 3/7/2012.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 196872, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH05282 do UBND huyện Thống Nhất cấp ngày 18/1/2016.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 580725, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH03223 do UBND huyện Thống Nhất cấp ngày 26/3/2012.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 036713, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH06065 do UBND huyện Thống Nhất cấp ngày 16/11/2017.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 324328, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH03323/QSDĐ do UBND huyện Thống Nhất cấp ngày 3/7/2012.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 656383, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH03379/QSDĐ do UBND huyện Thống Nhất cấp ngày 11/9/2012.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 230373, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH03030/QSDĐ 3080/QĐ - UBND do UBND huyện Thống Nhất cấp ngày 9/6/2011.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 010754, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH02989/QSDĐ 2197/QĐ - UBND do UBND huyện Thống Nhất cấp ngày 29/3/2011.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 301949, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS08148 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 10/11/2021.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 349818, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH06332 do UBND huyện Thống Nhất cấp ngày 8/8/2018.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 349809, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH06328 do UBND huyện Thống Nhất cấp ngày 8/8/2018.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 349810, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH06329 do UBND huyện Thống Nhất cấp ngày 8/8/2018.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 349816, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH06325 do UBND huyện Thống Nhất cấp ngày 8/8/2018.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 349815, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH06333 do UBND huyện Thống Nhất cấp ngày 8/8/2018.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 349813, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH06331 do UBND huyện Thống Nhất cấp ngày 8/8/2018.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 349817, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH06330 do UBND huyện Thống Nhất cấp ngày 8/8/2018.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 349814, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH06334 do UBND huyện Thống Nhất cấp ngày 8/8/2018.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 349811, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH06326 do UBND huyện Thống Nhất cấp ngày 8/8/2018.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 349812, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH06327 do UBND huyện Thống Nhất cấp ngày 8/8/2018.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 778723, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH06581 do Sở Tài Nguyên Môi Trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 7/3/2019.
- Các tài liệu khác có liên quan.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

3.1. Quyền sử dụng đất của chủ sử dụng đất là ông Đinh Tú Tài tại thửa đất số 13 tờ bản đồ số 2, xã Gia Tân 1, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai).

3.1.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 13 tờ bản đồ số 2, xã Gia Tân 1, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai).

- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp hẻm đất rộng khoảng 6m. Vị trí tài sản cách đường Dốc Mơ khoảng 2,4km; cách đường Bến Cá khoảng 2,5km. Qua khảo sát thực tế, dưới sự hướng dẫn của đại diện khách hàng, tài sản thẩm định nằm liền kề với các thửa đất 14, 15, 16, 151, cùng tờ bản đồ số 2, địa chỉ: xã Gia Tân 1, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai) tạo thành 1 khối thống nhất tiếp giáp đường nhựa rộng khoảng 6m và hẻm đất rộng khoảng 6m.

3.1.2. Hiện trạng khu đất

- Diện tích đất được chứng nhận theo giấy chứng nhận là: 3636 m². Trong đó:
 - + Diện tích đất trồng cây lâu năm ngoài lộ giới: khoảng 2909,2 m²
 - + Diện tích đất trồng cây lâu năm trong lộ giới: khoảng 726,8 m²
 (Theo pháp lý giấy chứng nhận và app thông tin quy hoạch tỉnh Đồng Nai)
- Mục đích sử dụng đất: đất trồng cây lâu năm;
- Thời hạn sử dụng: đến ngày 01/07/2064;
- Chiều rộng mặt tiền: khoảng 5,72m;
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng;
- Hình dạng lô đất: Tương đối cân đối.
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: Đất trồng cây cảnh + nhà ở, nghỉ dưỡng không kiên cố.

3.2. Quyền sử dụng đất của chủ sử dụng đất là ông Đình Tú Tài tại thửa đất số 14 tờ bản đồ số 2, xã Gia Tân 1, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai).

3.2.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 14 tờ bản đồ số 2, xã Gia Tân 1, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai).
- Vị trí: Tài sản thẩm định không tiếp giáp đường, tiếp giáp hồ Trị An. Vị trí tài sản, cách đường Dốc Mơ khoảng 2,4km; cách đường Bến Cá khoảng 2,5km. Qua khảo sát thực tế, dưới sự hướng dẫn của đại diện khách hàng, tài sản thẩm định nằm liền kề với các thửa đất 13, 15, 16, 151, cùng tờ bản đồ số 2, địa chỉ: xã Gia Tân 1, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai) tạo thành 1 khối thống nhất tiếp giáp đường nhựa rộng khoảng 6m và hẻm đất rộng khoảng 6m.

3.2.2. Hiện trạng khu đất

- Tổng diện tích đất theo giấy chứng nhận là: 10600 m². Trong đó:
 - + Diện tích đất được cấp theo giấy chứng nhận là: 10534 m². Trong đó:
 - Diện tích đất trồng cây lâu năm ngoài lộ giới: khoảng 8703,8 m²
 - Diện tích đất trồng cây lâu năm trong lộ giới: khoảng 1812 m²
 - Diện tích đất trồng cây lâu năm trong chỉ giới HLBVH Trị An: khoảng 18,2 m²
 (Theo pháp lý giấy chứng nhận và app thông tin quy hoạch tỉnh Đồng Nai)
 - + Diện tích đất không được cấp quyền sử dụng đất là: 66 m² (Saigon PA không xác định giá trị quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất này).
- Mục đích sử dụng đất: đất trồng cây lâu năm;
- Thời hạn sử dụng: đến ngày 30/04/2049;
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng;
- Hình dạng lô đất: Không cân đối.
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: Đất trồng cây cảnh + nhà ở, nghỉ dưỡng không kiên cố.

3.3. Quyền sử dụng đất của chủ sử dụng đất là ông Nguyễn Văn Huy tại thửa đất số 15 tờ bản đồ số 2, xã Gia Tân 1, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai).

3.3.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 15 tờ bản đồ số 2, xã Gia Tân 1, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai).
- Vị trí: Tài sản thẩm định không tiếp giáp đường, tiếp giáp hồ Trị An. Vị trí tài sản, cách đường Dốc Mơ khoảng 2,4km, cách đường Bến Cá khoảng 2,5km. Qua khảo sát thực tế, dưới sự hướng dẫn của đại diện khách hàng, tài sản thẩm định nằm liền kề với các thửa đất 13, 14, 16, 151, cùng tờ bản đồ số 2, địa chỉ: xã Gia Tân 1, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai) tạo thành 1 khối thống nhất tiếp giáp đường nhựa rộng khoảng 6m và hẻm đất rộng khoảng 6m.

3.3.2. Hiện trạng khu đất

- Diện tích đất được chứng nhận theo giấy chứng nhận là: 8244 m².
- Mục đích sử dụng đất: đất trồng cây lâu năm;
- Thời hạn sử dụng: đến ngày 30/09/2049;
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng;
- Hình dạng lô đất: Tương đối cân đối.
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: Đất trồng cây cảnh + nhà ở, nghỉ dưỡng không kiên cố.

3.4. Quyền sử dụng đất của chủ sử dụng đất là ông Nguyễn Văn Huy tại thửa đất số 16 tờ bản đồ số 2, xã Gia Tân 1, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai).

3.4.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 16 tờ bản đồ số 2, xã Gia Tân 1, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai).
- Vị trí: Tài sản thẩm định không tiếp giáp đường. Vị trí tài sản cách đường Dốc Mơ khoảng 2,4km; cách đường Bến Cá khoảng 2,5km. Qua khảo sát thực tế, dưới sự hướng dẫn của đại diện khách hàng, tài sản thẩm định nằm liền kề với các thửa đất 13, 14, 15, 151, cùng tờ bản đồ số 2, địa chỉ: xã Gia Tân 1, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai) tạo thành 1 khối thống nhất tiếp giáp đường nhựa rộng khoảng 6m và hẻm đất rộng khoảng 6m.

3.4.2. Hiện trạng khu đất

- Diện tích đất được chứng nhận theo giấy chứng nhận là: 8167 m².
- Mục đích sử dụng đất: đất trồng cây lâu năm;
- Thời hạn sử dụng: đến 06/2054;
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng;
- Hình dạng lô đất: Không cân đối.
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: Đất trồng cây cảnh + nhà ở, nghỉ dưỡng không kiên cố.

3.5. Quyền sử dụng đất của chủ sử dụng đất là ông Nguyễn Văn Huy tại thửa đất số 36 tờ bản đồ số 2, xã Gia Tân 1, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai).

3.5.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 36 tờ bản đồ số 2, xã Gia Tân 1, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai).

- Vị trí: Tài sản thẩm định không tiếp giáp đường, tiếp giáp hồ Trị An. Vị trí tài sản, cách đường Dốc Mơ khoảng 2,4km, cách đường Bến Cá khoảng 2,5km. Qua khảo sát thực tế, dưới sự hướng dẫn của đại diện khách hàng, tài sản thẩm định nằm liền kề với các thửa đất 37, 38, 39, 40, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 93, 99, cùng tờ bản đồ số 2, địa chỉ: xã Gia Tân 1, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai) tạo thành 1 khối thống nhất tiếp giáp hẻm trải đá rộng khoảng 6m.

3.5.2. Hiện trạng khu đất

- Diện tích đất được chứng nhận theo giấy chứng nhận là: 4945 m². Trong đó:
 - + Diện tích đất trồng cây lâu năm ngoài hành lang bảo vệ hồ Trị An: 4707 m²
 - + Diện tích đất trồng cây lâu năm thuộc hành lang bảo vệ hồ Trị An: 238 m²
 (Theo pháp lý giấy chứng nhận và app thông tin quy hoạch tỉnh Đồng Nai)
- Mục đích sử dụng đất: đất trồng cây lâu năm;
- Thời hạn sử dụng: đến ngày 01/07/2064;
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng;
- Hình dạng lô đất: Không cân đối.
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: Đất trồng cây chủ yếu là cây trà.

3.6. Quyền sử dụng đất của chủ sử dụng đất là ông Nguyễn Văn Huy tại thửa đất số 37 tờ bản đồ số 2, xã Gia Tân 1, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai).

3.6.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 37 tờ bản đồ số 2, xã Gia Tân 1, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai).
- Vị trí: Tài sản thẩm định không tiếp giáp đường, tiếp giáp hồ Trị An. Vị trí tài sản cách đường Dốc Mơ khoảng 2,4km; cách đường Bến Cá khoảng 2,5km. Qua khảo sát thực tế, dưới sự hướng dẫn của đại diện khách hàng, tài sản thẩm định nằm liền kề với các thửa đất 36, 38, 39, 40, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 93, 99, cùng tờ bản đồ số 2, địa chỉ: xã Gia Tân 1, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai) tạo thành 1 khối thống nhất tiếp giáp hẻm trải đá rộng khoảng 6m.

3.6.2. Hiện trạng khu đất

- Diện tích đất được chứng nhận theo giấy chứng nhận là: 10330 m².
- Mục đích sử dụng đất: đất trồng cây công nghiệp lâu năm;
- Thời hạn sử dụng: đến ngày 12/01/2061;
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng;
- Hình dạng lô đất: Không cân đối.
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: Đất trồng cây chủ yếu là cây trà.

3.7. Quyền sử dụng đất của chủ sử dụng đất là ông Nguyễn Văn Huy tại thửa đất số 38 tờ bản đồ số 2, xã Gia Tân 1, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai).

3.7.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 38 tờ bản đồ số 2, xã Gia Tân 1, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai).
- Vị trí: Tài sản thẩm định không tiếp giáp đường. Vị trí tài sản, cách đường Dốc Mơ khoảng 2,4km, cách đường Bến Cá khoảng 2,5km. Qua khảo sát thực tế, dưới sự hướng dẫn của đại diện khách hàng, tài sản thẩm định nằm liền kề với các thửa đất 36, 37, 39, 40, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 93, 99, cùng tờ bản đồ số 2, địa chỉ: xã Gia Tân 1, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai) tạo thành 1 khối thống nhất tiếp giáp hẻm trải đá rộng khoảng 6m.

3.7.2. Hiện trạng khu đất

- Diện tích đất được chứng nhận theo giấy chứng nhận là: 6028 m².
- Mục đích sử dụng đất: đất trồng cây lâu năm;
- Thời hạn sử dụng: đến ngày 01/07/2064;
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng;
- Hình dạng lô đất: Không cân đối.
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: Đất trồng cây chủ yếu là cây trà.

3.8. Quyền sử dụng đất của chủ sử dụng đất là ông Nguyễn Văn Huy tại thửa đất số 39 tờ bản đồ số 2, xã Gia Tân 1, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai).

3.8.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 39 tờ bản đồ số 2, xã Gia Tân 1, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai).
- Vị trí: Tài sản thẩm định không tiếp giáp đường, tiếp giáp hồ Trị An. Vị trí tài sản cách đường Dốc Mơ khoảng 2,4km; cách đường Bến Cá khoảng 2,5km. Qua khảo sát thực tế, dưới sự hướng dẫn của đại diện khách hàng, tài sản thẩm định nằm liền kề với các thửa đất 36, 37, 38, 40, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 93, 99, cùng tờ bản đồ số 2, địa chỉ: xã Gia Tân 1, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai) tạo thành 1 khối thống nhất tiếp giáp hẻm trải đá rộng khoảng 6m.

3.8.2. Hiện trạng khu đất

- Tổng diện tích theo giấy chứng nhận là: 10860 m². Trong đó:
 - + Diện tích đất được cấp theo giấy chứng nhận là: 10815 m²;
 - + Diện tích đất không được cấp quyền sử dụng đất là: 45 m² (Saigon PA không xác định giá trị quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất này).
- Mục đích sử dụng đất: đất trồng cây lâu năm;
- Thời hạn sử dụng: đến 05/2054;
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng;
- Hình dạng lô đất: Không cân đối.
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: Đất trồng cây chủ yếu là cây trà.

3.9. Quyền sử dụng đất của chủ sử dụng đất là ông Nguyễn Văn Huy tại thửa đất số 40 tờ bản đồ số 2, xã Gia Tân 1, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai).

3.9.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 40 tờ bản đồ số 2, xã Gia Tân 1, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai).
- Vị trí: Tài sản thẩm định không tiếp giáp đường, tiếp giáp hồ Trị An. Vị trí tài sản cách đường Dốc Mơ khoảng 2,4km; cách đường Bến Cá khoảng 2,5km. Qua khảo sát thực tế, dưới sự hướng dẫn của đại diện khách hàng, tài sản thẩm định nằm liền kề với các thửa đất 36, 37, 38, 39, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 93, 99, cùng tờ bản đồ số 2, địa chỉ: xã Gia Tân 1, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai) tạo thành 1 khối thống nhất tiếp giáp hẻm trải đá rộng khoảng 6m.

3.9.2. Hiện trạng khu đất

- Tổng diện tích theo giấy chứng nhận là: 14530 m². Trong đó:
 - + Diện tích đất được cấp theo giấy chứng nhận là: 12306 m²;
 - + Diện tích đất không được cấp quyền sử dụng đất là: 2224 m² (Saigon PA không xác định giá trị quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất này).
- Mục đích sử dụng đất: đất trồng cây lâu năm;
- Thời hạn sử dụng: đến 05/2054;
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng;
- Hình dạng lô đất: Không cân đối.
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: Đất trồng cây chủ yếu là cây trà.

3.10. Quyền sử dụng đất của chủ sử dụng đất là ông Nguyễn Văn Huy tại thửa đất số 48 tờ bản đồ số 2, xã Gia Tân 1, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai).

3.10.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 48 tờ bản đồ số 2, xã Gia Tân 1, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai).
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp đường trải đá rộng khoảng 6m. Vị trí tài sản cách đường Dốc Mơ khoảng 2,4km; cách đường Bến Cá khoảng 2,5km. Qua khảo sát thực tế, dưới sự hướng dẫn của đại diện khách hàng, tài sản thẩm định nằm liền kề với các thửa đất 36, 37, 38, 39, 40, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 93, 99, cùng tờ bản đồ số 2, địa chỉ: xã Gia Tân 1, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai) tạo thành 1 khối thống nhất tiếp giáp hẻm trải đá rộng khoảng 6m.

3.10.2. Hiện trạng khu đất

- Diện tích đất được chứng nhận theo giấy chứng nhận là: 11048 m².
- Chiều rộng mặt tiền: khoảng 70,5m
- Mục đích sử dụng đất: đất trồng cây lâu năm;
- Thời hạn sử dụng: đến 05/2054;
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng;
- Hình dạng lô đất: Không cân đối.
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: Đất trồng cây chủ yếu là cây trà.

3.11. Quyền sử dụng đất của chủ sử dụng đất là ông Nguyễn Văn Huy tại thửa đất số 49 tờ bản đồ số 2, xã Gia Tân 1, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai).

3.11.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 49 tờ bản đồ số 2, xã Gia Tân 1, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai).
- Vị trí: Tài sản thẩm định không tiếp giáp đường. Vị trí tài sản cách đường Dốc Mơ khoảng 2,4km; cách đường Bến Cá khoảng 2,5km. Qua khảo sát thực tế, dưới sự hướng dẫn của đại diện khách hàng, tài sản thẩm định nằm liền kề với các thửa đất 36, 37, 38, 39, 40, 48, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 93, 99, cùng tờ bản đồ số 2, địa chỉ: xã Gia Tân 1, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai) tạo thành 1 khối thống nhất tiếp giáp hẻm trải đá rộng khoảng 6m.

3.11.2. Hiện trạng khu đất

- Diện tích đất được chứng nhận theo giấy chứng nhận là: 14392 m².
- Mục đích sử dụng đất: đất trồng cây lâu năm;
- Thời hạn sử dụng: đến 10/2043;
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng;
- Hình dạng lô đất: Không cân đối.
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: Đất trồng cây chủ yếu là cây trà.

3.12. Quyền sử dụng đất của chủ sử dụng đất là ông Nguyễn Văn Huy tại thửa đất số 50 tờ bản đồ số 2, xã Gia Tân 1, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai).

3.12.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 50 tờ bản đồ số 2, xã Gia Tân 1, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai).
- Vị trí: Tài sản thẩm định không tiếp giáp đường. Vị trí tài sản cách đường Dốc Mơ khoảng 2,4km; cách đường Bến Cá khoảng 2,5km. Qua khảo sát thực tế, dưới sự hướng dẫn của đại diện khách hàng, tài sản thẩm định nằm liền kề với các thửa đất 36, 37, 38, 39, 40, 48, 49, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 93, 99, cùng tờ bản đồ số 2, địa chỉ: xã Gia Tân 1, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai) tạo thành 1 khối thống nhất tiếp giáp hẻm trải đá rộng khoảng 6m.

3.12.2. Hiện trạng khu đất

- Diện tích đất được chứng nhận theo giấy chứng nhận là: 1816m².
- Mục đích sử dụng đất: đất trồng cây hàng năm khác;
- Thời hạn sử dụng: đến 27/05/2054;
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng;
- Hình dạng lô đất: Không cân đối.
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: Đất trồng cây chủ yếu là cây trà.

3.13. Quyền sử dụng đất của chủ sử dụng đất là ông Nguyễn Văn Huy tại thửa đất số 51 tờ bản đồ số 2, xã Gia Tân 1, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai).

3.13.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 51 tờ bản đồ số 2, xã Gia Tân 1, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai).
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp đường trải đá rộng khoảng 6m. Vị trí tài sản cách đường Dốc Mơ khoảng 2,4km; cách đường Bến Cá khoảng 2,5km. Qua khảo sát thực tế, dưới sự hướng dẫn của đại diện khách hàng, tài sản thẩm định nằm liền kề với các thửa đất 36, 37, 38, 39, 40, 48, 49, 50, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 93, 99, cùng tờ bản đồ số 2, địa chỉ: xã Gia Tân 1, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai) tạo thành 1 khối thống nhất tiếp giáp hẻm trải đá rộng khoảng 6m.

3.13.2. Hiện trạng khu đất

- Diện tích đất được chứng nhận theo giấy chứng nhận là: 32542 m².
 - + Diện tích đất trồng cây lâu năm ngoài chỉ giới hành lang an toàn hồ Trị An: 32165 m²
 - + Diện tích đất trồng cây lâu năm thuộc chỉ giới hành lang an toàn hồ Trị An: 377 m²
(Theo pháp lý giấy chứng nhận và app thông tin quy hoạch tỉnh Đồng Nai)
 - Mục đích sử dụng đất: đất trồng cây lâu năm;
 - Thời hạn sử dụng: đến 01/07/2064;
 - Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng;
 - Hình dạng lô đất: Không cân đối.
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: Đất trồng cây chủ yếu là cây trà.

3.14. Quyền sử dụng đất của chủ sử dụng đất là ông Nguyễn Văn Huy tại thửa đất số 52 tờ bản đồ số 2, xã Gia Tân 1, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai).

3.14.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 52 tờ bản đồ số 2, xã Gia Tân 1, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai).
- Vị trí: Tài sản thẩm định không tiếp giáp đường. Vị trí tài sản cách đường Dốc Mơ khoảng 2,4km; cách đường Bến Cá khoảng 2,5km. Qua khảo sát thực tế, dưới sự hướng dẫn của đại diện khách hàng, tài sản thẩm định nằm liền kề với các thửa đất 36, 37, 38, 39, 40, 48, 49, 50, 51, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 93, 99, cùng tờ bản đồ số 2, địa chỉ: xã Gia Tân 1, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai) tạo thành 1 khối thống nhất tiếp giáp hẻm trải đá rộng khoảng 6m.

3.14.2. Hiện trạng khu đất

- Diện tích đất được chứng nhận theo giấy chứng nhận là: 1477 m².
 - Mục đích sử dụng đất: đất trồng cây hàng năm khác;
 - Thời hạn sử dụng: đến 01/07/2064;
 - Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng;
 - Hình dạng lô đất: Không cân đối.
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: Đất trồng cây chủ yếu là cây trà.

3.15. Quyền sử dụng đất của chủ sử dụng đất là ông Nguyễn Văn Huy tại thửa đất số 53 tờ bản đồ số 2, xã Gia Tân 1, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai).

3.15.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 53 tờ bản đồ số 2, xã Gia Tân 1, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai).
- Vị trí: Tài sản thẩm định không tiếp giáp đường. Vị trí tài sản cách đường Dốc Mơ khoảng 2,4km; cách đường Bến Cá khoảng 2,5km. Qua khảo sát thực tế, dưới sự hướng dẫn của đại diện khách hàng, tài sản thẩm định nằm liền kề với các thửa đất 36, 37, 38, 39, 40, 48, 49, 50, 51, 52, 54, 55, 56, 57, 58, 93, 99, cùng tờ bản đồ số 2, địa chỉ: xã Gia Tân 1, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai) tạo thành 1 khối thống nhất tiếp giáp hẻm trải đá rộng khoảng 6m.

3.15.2. Hiện trạng khu đất

- Diện tích đất được chứng nhận theo giấy chứng nhận là: 1166 m².
 - + Diện tích đất trồng cây lâu năm ngoài chỉ giới hành lang an toàn hồ Trị An: 875 m²
 - + Diện tích đất trồng cây lâu năm thuộc chỉ giới hành lang an toàn hồ Trị An: 291 m²

(Theo pháp lý giấy chứng nhận và app thông tin quy hoạch tỉnh Đồng Nai)
 - Mục đích sử dụng đất: đất trồng cây hàng năm khác;
 - Thời hạn sử dụng: đến 01/07/2064;
 - Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng;
 - Hình dạng lô đất: Không cân đối.
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: Đất trồng cây chủ yếu là cây trà.

3.16. Quyền sử dụng đất của chủ sử dụng đất là ông Nguyễn Văn Huy tại thửa đất số 54 tờ bản đồ số 2, xã Gia Tân 1, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai).

3.16.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 54 tờ bản đồ số 2, xã Gia Tân 1, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai).
- Vị trí: Tài sản thẩm định không tiếp giáp đường. Vị trí tài sản cách đường Dốc Mơ khoảng 2,4km; cách đường Bến Cá khoảng 2,5km. Qua khảo sát thực tế, dưới sự hướng dẫn của đại diện khách hàng, tài sản thẩm định nằm liền kề với các thửa đất 36, 37, 38, 39, 40, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 55, 56, 57, 58, 93, 99, cùng tờ bản đồ số 2, địa chỉ: xã Gia Tân 1, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai) tạo thành 1 khối thống nhất tiếp giáp hẻm trải đá rộng khoảng 6m.

3.16.2. Hiện trạng khu đất

- Diện tích đất được chứng nhận theo giấy chứng nhận là: 408 m².
 - + Diện tích đất trồng cây lâu năm ngoài chỉ giới hành lang an toàn hồ Trị An: 326 m²
 - + Diện tích đất trồng cây lâu năm thuộc chỉ giới hành lang an toàn hồ Trị An: 82 m²*(Theo pháp lý giấy chứng nhận và app thông tin quy hoạch tỉnh Đồng Nai)*
 - Mục đích sử dụng đất: đất trồng cây hàng năm khác;
 - Thời hạn sử dụng: đến 01/07/2064;
 - Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng;
 - Hình dạng lô đất: Tương đối cân đối.
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: Đất trồng cây chủ yếu là cây trà.

3.17. Quyền sử dụng đất của chủ sử dụng đất là ông Nguyễn Văn Huy tại thửa đất số 55 tờ bản đồ số 2, xã Gia Tân 1, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai).

3.17.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 55 tờ bản đồ số 2, xã Gia Tân 1, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai).
- Vị trí: Tài sản thẩm định không tiếp giáp đường. Vị trí tài sản cách đường Dốc Mơ khoảng 2,4km; cách đường Bến Cá khoảng 2,5km. Qua khảo sát thực tế, dưới sự hướng dẫn của đại diện khách hàng, tài sản thẩm định nằm liền kề với các thửa đất 36, 37, 38, 39, 40, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 56, 57, 58, 93, 99, cùng tờ bản đồ số 2, địa chỉ: xã Gia Tân 1, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai) tạo thành 1 khối thống nhất tiếp giáp hẻm trải đá rộng khoảng 6m.

3.17.2. Hiện trạng khu đất

- Diện tích đất được chứng nhận theo giấy chứng nhận là: 437 m². Trong đó:
 - + Diện tích đất trồng cây lâu năm ngoài chỉ giới hành lang an toàn hồ Trị An: 372 m²
 - + Diện tích đất trồng cây lâu năm thuộc chỉ giới hành lang an toàn hồ Trị An: 65 m²*(Theo pháp lý giấy chứng nhận và app thông tin quy hoạch tỉnh Đồng Nai)*
 - Mục đích sử dụng đất: đất trồng lúa nước còn lại;
 - Thời hạn sử dụng: đến 01/07/2064;
 - Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng;
 - Hình dạng lô đất: Không cân đối.
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: Đất trồng cây chủ yếu là cây trà.

3.18. Quyền sử dụng đất của chủ sử dụng đất là ông Nguyễn Văn Huy tại thửa đất số 56 tờ bản đồ số 2, xã Gia Tân 1, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai).

3.18.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 56 tờ bản đồ số 2, xã Gia Tân 1, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai).
- Vị trí: Tài sản thẩm định không tiếp giáp đường. Vị trí tài sản cách đường Dốc Mơ khoảng 2,4km; cách đường Bến Cá khoảng 2,5km. Qua khảo sát thực tế, dưới sự hướng dẫn của đại diện khách hàng, tài sản thẩm định nằm liền kề với các thửa đất 36, 37, 38, 39, 40, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 57, 58, 93, 99, cùng tờ bản đồ số 2, địa chỉ: xã Gia Tân 1, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai) tạo thành 1 khối thống nhất tiếp giáp hẻm trải đá rộng khoảng 6m.

3.18.2. Hiện trạng khu đất

- Diện tích đất được chứng nhận theo giấy chứng nhận là: 104 m². Trong đó:
 - + Diện tích đất trồng cây lâu năm thuộc chỉ giới hành lang an toàn hồ Trị An: 104 m²
(Theo pháp lý giấy chứng nhận và app thông tin quy hoạch tỉnh Đồng Nai)
 - Mục đích sử dụng đất: đất trồng lúa nước còn lại;
 - Thời hạn sử dụng: đến 01/07/2064;
 - Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng;
 - Hình dạng lô đất: Cân đối.
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: Đất trồng cây chủ yếu là cây trà.

3.19. Quyền sử dụng đất của chủ sử dụng đất là ông Nguyễn Văn Huy tại thửa đất số 57 tờ bản đồ số 2, xã Gia Tân 1, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai).

3.19.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 57 tờ bản đồ số 2, xã Gia Tân 1, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai).
- Vị trí: Tài sản thẩm định không tiếp giáp đường. Vị trí tài sản cách đường Dốc Mơ khoảng 2,4km; cách đường Bến Cá khoảng 2,5km. Qua khảo sát thực tế, dưới sự hướng dẫn của đại diện khách hàng, tài sản thẩm định nằm liền kề với các thửa đất 36, 37, 38, 39, 40, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 58, 93, 99, cùng tờ bản đồ số 2, địa chỉ: xã Gia Tân 1, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai) tạo thành 1 khối thống nhất tiếp giáp hẻm trải đá rộng khoảng 6m.

3.19.2. Hiện trạng khu đất

- Diện tích đất được chứng nhận theo giấy chứng nhận là: 74 m². Trong đó:
 - + Diện tích đất trồng cây lâu năm thuộc chỉ giới hành lang an toàn hồ Trị An: 74 m²
(Theo pháp lý giấy chứng nhận và app thông tin quy hoạch tỉnh Đồng Nai)
 - Mục đích sử dụng đất: đất trồng lúa nước còn lại;
 - Thời hạn sử dụng: đến 01/07/2064;
 - Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng;
 - Hình dạng lô đất: Cân đối.
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: Đất trồng cây chủ yếu là cây trà.

3.20. Quyền sử dụng đất của chủ sử dụng đất là ông Nguyễn Văn Huy tại thửa đất số 58 tờ bản đồ số 2, xã Gia Tân 1, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai).

3.20.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 58 tờ bản đồ số 2, xã Gia Tân 1, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai).
- Vị trí: Tài sản thẩm định không tiếp giáp đường. Vị trí tài sản cách đường Dốc Mơ khoảng 2,4km; cách đường Bến Cá khoảng 2,5km. Qua khảo sát thực tế, dưới sự hướng dẫn của đại diện khách hàng, tài sản thẩm định nằm liền kề với các thửa đất 36, 37, 38, 39, 40, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 93, 99, cùng tờ bản đồ số 2, địa chỉ: xã Gia Tân 1, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai) tạo thành 1 khối thống nhất tiếp giáp hẻm trải đá rộng khoảng 6m.

3.20.2. Hiện trạng khu đất

- Diện tích đất được chứng nhận theo giấy chứng nhận là: 262 m². Trong đó:
 - + Diện tích đất trồng cây lâu năm thuộc chỉ giới hành lang an toàn hồ Trị An: 262 m²
(Theo pháp lý giấy chứng nhận và app thông tin quy hoạch tỉnh Đồng Nai)
 - Mục đích sử dụng đất: đất trồng lúa nước còn lại;
 - Thời hạn sử dụng: đến 01/07/2064;
 - Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng;
 - Hình dạng lô đất: Không cân đối.
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: Đất trồng cây chủ yếu là cây tràm.

3.21. Quyền sử dụng đất của chủ sử dụng đất là ông Nguyễn Văn Huy tại thửa đất số 93 tờ bản đồ số 2, xã Gia Tân 1, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai).

3.21.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 93 tờ bản đồ số 2, xã Gia Tân 1, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai).
- Vị trí: Tài sản thẩm định không tiếp giáp đường. Vị trí tài sản cách đường Dốc Mơ khoảng 2,4km; cách đường Bến Cá khoảng 2,5km. Qua khảo sát thực tế, dưới sự hướng dẫn của đại diện khách hàng, tài sản thẩm định nằm liền kề với các thửa đất 36, 37, 38, 39, 40, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 99, cùng tờ bản đồ số 2, địa chỉ: xã Gia Tân 1, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai) tạo thành 1 khối thống nhất tiếp giáp hẻm trải đá rộng khoảng 6m.

3.21.2. Hiện trạng khu đất

- Diện tích đất được chứng nhận theo giấy chứng nhận là: 151 m². Trong đó:
 - + Diện tích đất trồng cây lâu năm ngoài chỉ giới hành lang an toàn hồ Trị An: 131 m²
 - + Diện tích đất trồng cây lâu năm thuộc chỉ giới hành lang an toàn hồ Trị An: 20 m²
(Theo pháp lý giấy chứng nhận và app thông tin quy hoạch tỉnh Đồng Nai)
 - Mục đích sử dụng đất: đất trồng lúa nước còn lại;
 - Thời hạn sử dụng: đến 01/07/2064;
 - Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng;
 - Hình dạng lô đất: Không cân đối.
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: Đất trồng cây chủ yếu là cây tràm.

3.22. Quyền sử dụng đất của chủ sử dụng đất là ông Nguyễn Văn Huy tại thửa đất số 99 tờ bản đồ số 2, xã Gia Tân 1, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai).

3.22.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 99 tờ bản đồ số 2, xã Gia Tân 1, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai).
- Vị trí: Tài sản thẩm định không tiếp giáp đường. Vị trí tài sản cách đường Dốc Mơ khoảng 2,4km; cách đường Bến Cá khoảng 2,5km. Qua khảo sát thực tế, dưới sự hướng dẫn của đại diện khách hàng, tài sản thẩm định nằm liền kề với các thửa đất 36, 37, 38, 39, 40, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 93, cùng tờ bản đồ số 2, địa chỉ: xã Gia Tân 1, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai) tạo thành 1 khối thống nhất tiếp giáp hẻm trải đá rộng khoảng 6m.

3.22.2. Hiện trạng khu đất

- Diện tích đất được chứng nhận theo giấy chứng nhận là: 358 m². Trong đó:
 - + Diện tích đất trồng cây lâu năm ngoài chỉ giới hành lang an toàn hồ Trị An: 256 m²
 - + Diện tích đất trồng cây lâu năm thuộc chỉ giới hành lang an toàn hồ Trị An: 102 m²(Theo pháp lý giấy chứng nhận và app thông tin quy hoạch tỉnh Đồng Nai)
 - Mục đích sử dụng đất: đất trồng lúa nước còn lại;
 - Thời hạn sử dụng: đến 01/07/2064;
 - Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng;
 - Hình dạng lô đất: Không cân đối.
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: Đất trồng cây chủ yếu là cây trà.

3.23. Quyền sử dụng đất của chủ sử dụng đất là ông Nguyễn Văn Huy tại thửa đất số 151 tờ bản đồ số 2, xã Gia Tân 1, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai).

3.23.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 151 tờ bản đồ số 2, xã Gia Tân 1, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai).
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp đường nhựa rộng khoảng 6m. Vị trí tài sản cách đường Dốc Mơ khoảng 2,4km; cách đường Bến Cá khoảng 2,5km. Qua khảo sát thực tế, dưới sự hướng dẫn của đại diện khách hàng, tài sản thẩm định nằm liền kề với các thửa đất 13, 15, 16, 151, cùng tờ bản đồ số 2, địa chỉ: xã Gia Tân 1, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai) tạo thành 1 khối thống nhất tiếp giáp hẻm trải đá rộng khoảng 6m.

3.23.2. Hiện trạng khu đất

- Diện tích đất được chứng nhận theo giấy chứng nhận là: 1038,3 m². Trong đó:
 - + Diện tích đất trồng cây lâu năm ngoài lộ giới: khoảng 957,5 m²
 - + Diện tích đất trồng cây lâu năm trong lộ giới: khoảng 80,8 m²(Theo pháp lý giấy chứng nhận và app thông tin quy hoạch tỉnh Đồng Nai)
 - Mục đích sử dụng đất: đất trồng cây lâu năm;
 - Chiều rộng mặt tiền: khoảng 6,94m;
 - Thời hạn sử dụng: đến ngày 31/05/2054;
 - Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng;
 - Hình dạng lô đất: Không cân đối.
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: Đất trồng cây cảnh + nhà ở, nghỉ dưỡng không kiên cố.

3.24. Thông tin quy hoạch

- Tài sản thẩm định phần lớn chủ yếu thuộc quy hoạch đất thương mại, dịch vụ, còn lại thuộc quy hoạch đất giao thông, hành lang bảo vệ hồ Trị An theo pháp lý giấy chứng nhận và app tra cứu TTQH tỉnh Đồng Nai.

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 nông nghiệp có quy mô diện tích vừa và 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 đáo hạn trái phiếu đối với doanh nghiệp bất động sản còn lớn, vướng mắc về pháp lý nhưng với triển vọng tăng trưởng kinh tế, điều kiện vĩ mô tích cực, các biện pháp tháo gỡ khó khăn của Chính phủ, Saigon PA nhận định thị trường bất động sản trong nước nói chung và tại khu vực thẩm định giá nói riêng nhiều khả năng tiếp tục đà phục hồi trong trung hạn và phát triển ổn định trong dài hạn.

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

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

5. GIÁ THIẾT VÀ GIÁ THIẾT ĐẶC BIỆT

- Pháp lý của tài sản thẩm định giá là hợp pháp.
- Điều kiện giao dịch trên thị trường bình thường, người bán sẵn sàng bán và người mua sẵn sàng mua, không bị chi phối bởi lý do chủ quan khác.
- Giá ước tính giao dịch thành công là giá đại diện cho tài sản trên thị trường.
- Người cung cấp thông tin/hướng dẫn khảo sát có đầy đủ thẩm quyền, hiểu biết về tài sản.
- Giá trị quyền sử dụng đất tại các thửa đất 13, 14, 15, 16, 151, cùng tờ bản đồ số 2; các thửa đất 36, 37, 38, 39, 40, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 93, 99 cùng tờ bản đồ số 2, địa chỉ: xã Gia Tân 1, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai) xác định 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 cần thẩm định giá

- Căn cứ hồ sơ pháp lý khách hàng cung cấp, hiện trạng thực tế tài sản trong quá trình khảo sát dưới sự hướng dẫn của đại diện khách hàng, Saigon PA nhận định các thửa đất số 13, 14, 15, 16, 151, cùng tờ bản đồ số 2, xã Gia Tân 1, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai) cùng chủ sử dụng đất là ông Đinh Anh Tài và ông Nguyễn Văn Huy, nằm liền kề nhau hợp thành một khối thống nhất có tổng diện tích 31.619,3 m², cùng tiếp giáp mặt tiền đường nhựa rộng khoảng 6m và hẻm đất rộng khoảng 6m; các thửa đất 36, 37, 38, 39, 40, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 93, 99 cùng tờ bản đồ số 2, địa chỉ: xã Gia Tân 1, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai) cùng chủ sử dụng đất là ông Nguyễn Văn Huy, nằm liền kề nhau hợp thành một khối thống nhất có tổng diện tích 108.659 m², cùng tiếp giáp hẻm trái đá rộng khoảng 6m. Để đánh giá đầy đủ lợi thế của các thửa đất thẩm định, Saigon PA đề xuất xác định giá trị tài sản 2 khu đất trên trong điều kiện hợp thửa.

6.2.1. Xác định giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm tại 5 thửa đất 13, 14, 15, 16, 151, cùng tờ bản đồ số 2, xã Gia Tân 1, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai)

❖ 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 09/2025	Rao bán tháng 05/2025	Rao bán tháng 10/2025
2	Tình trạng pháp lý	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
3	Điều kiện giao dịch	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường
4	Mục đích sử dụng đất	CLN	CLN	ONT + CLN	CLN
5	Vị trí	Đường nhựa nội bộ rộng khoảng 6m+ hẻm đất rộng khoảng 6m, xã Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai	Đường nhựa nội bộ rộng khoảng 6m, xã Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai	Đường nhựa nội bộ rộng khoảng 6m, xã Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai	Đường nhựa nội bộ rộng khoảng 6m, xã Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai
6	Chiều rộng mặt tiền	6,94m	65,0m	33,0m	45,0m
7	Quy mô diện tích	31619,3m ²	13126,5m ²	6000,0m ²	6456,0m ²
7.1	Diện tích đất ở	0	0	300,0m ²	0
7.2	Diện tích đất NN	31619,3m ²	13126,5m ²	5700,0m ²	6456,0m ²

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
8	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa rộng khoảng + đường đất rộng khoảng 6m	Đường nhựa rộng khoảng 6m	Đường nhựa rộng khoảng 6m	Đường nhựa rộng khoảng 6m
9	Hình dáng	Không cân đối (Cổ chai)	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)		35.441.550.000	15.000.000.000	19.370.000.000
12	Nhận định từ giá rao bán về giá ước tính giao dịch thành công		Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá còn lớn	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá 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)		31.543.000.000	13.500.000.000	16.465.000.000
14	Tài sản gắn liền với đất		Cây ăn trái	0	0
	Số lượng cây		300,0	0,0	0,0
	Giá trị (VND)		300.000.000	0	0
15	Giá trị chuyển đổi mục đích sử dụng đất (VND)		0	161.302.500	0
16	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		2.380.000	2.223.000	2.550.000
17	Thông tin tham chiếu		Khang - 0938778049	Ái Nhân - 0986168619	Năm Phú 0964200073

❖ **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)		2.380.000	2.223.000	2.550.000
B	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh				

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
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		2.380.000	2.223.000	2.550.000
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		2.380.000	2.223.000	2.550.000
3	Vị trí	Đường nhựa nội bộ rộng khoảng 6m+ hẻm đất rộng khoảng 6m, xã Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai	Đường nhựa nội bộ rộng khoảng 6m, xã Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai	Đường nhựa nội bộ rộng khoảng 6m, xã Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai	Đường nhựa nội bộ rộng khoảng 6m, xã Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		2.380.000	2.223.000	2.550.000
4	Chiều rộng mặt tiền	6,94m	65,0m	33,0m	45,0m
	Tỷ lệ điều chỉnh		-11,61%	-5,21%	-7,61%
	Mức điều chỉnh		-276.318	-115.818	-194.055
	Giá trị sau điều chỉnh		2.103.682	2.107.182	2.355.945
5	Quy mô diện tích	31619,3m ²	13126,5m ²	6000,0m ²	6456,0m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		-6,16%	-8,54%	-8,39%
	Mức điều chỉnh		-146.608	-189.844	-213.945
	Giá trị sau điều chỉnh		1.957.074	1.917.338	2.142.000
6	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa rộng khoảng + đường đất rộng khoảng 6m	Đường nhựa rộng khoảng 6m	Đường nhựa rộng khoảng 6m	Đường nhựa rộng khoảng 6m
	Tỷ lệ điều chỉnh		5%	5%	5%
	Mức điều chỉnh		119.000	111.150	127.500
	Giá trị sau điều chỉnh		2.076.074	2.028.488	2.269.500
7	Hình dáng	Không cân đối (Cổ chai)	Cân đối	Cân đối	Cân đối
	Tỷ lệ điều chỉnh		-10,00%	-10,00%	-10,00%
	Mức điều chỉnh		-238.000	-222.300	-255.000
	Giá trị sau điều chỉnh		1.838.074	1.806.188	2.014.500

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
8	Phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		1.838.074	1.806.188	2.014.500
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		1.838.074	1.806.188	2.014.500
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		1.886.254		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		-2,6%	-4%	6,8%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		1.886.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		779.926	639.113	790.500
	Số lần điều chỉnh		4	4	4
	Biên độ điều chỉnh		5,0% - 11,6%	5,0% - 10,0%	5,0% - 10,0%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-541.926	-416.813	-535.500

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

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

- Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định có chiều rộng mặt tiền khoảng 6,94m. Trong khi đó, tài sản so sánh 1, 2, 3 có chiều rộng mặt tiền lần lượt là 65m, 33m, 45m lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn tài sản so sánh 1, 2, 3 lần lượt là khoảng 11,61%, 5,21%, 7,61% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có quy mô tổng diện tích 31619,3m². Trong khi đó, tài sản so sánh 1, 2, 3 có quy mô diện tích lần lượt là 13126,5m², 6000m², 6456m² 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 6,16%, 8,54%, 8,39% về yếu tố quy mô diện tích.

- Về cơ sở hạ tầng: Tài sản thẩm định tiếp giáp đường nhựa rộng khoảng 6m và hẻm đất rộng khoảng 6m. Trong khi đó, tài sản so sánh 1, 2, 3 tiếp giáp đường nhựa rộng khoảng 6m kém lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất cao hơn tài sản so sánh 1, 2, 3 là khoảng 5% về yếu tố cơ sở hạ tầng.
- Về hình dáng: Tài sản thẩm định có hình dáng không cân đối (cổ chai). Trong khi đó, tài sản so sánh 1, 2, 3 có hình dáng cân đối, lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn tài sản so sánh 1, 2, 3 là khoảng 10% 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 **1.886.000 VND/m²**.

$$\text{Giá trị quyền sử dụng đất} = \text{Diện tích đất} \times \text{Đơn giá}$$

STT	Số tờ	Số thửa	Chủ sử dụng đất	Mục đích sử dụng	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
Giá trị quyền sử dụng đất tại 23 thửa đất có địa chỉ: xã Gia Tân 1, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai)							
1	2	13	Đình Tú Tài	CLN			
1.1	2	13	Đình Tú Tài	CLN ngoài lộ giới	2.909,2	1.886.000	5.486.751.200
1.2	2	13	Đình Tú Tài	CLN trong lộ giới	726,8	1.886.000	1.370.744.800
2	2	14	Đình Tú Tài	CLN			
2.1	2	14	Đình Tú Tài	CLN ngoài lộ giới	8.703,8	1.886.000	16.415.366.800
2.2	2	14	Đình Tú Tài	CLN trong lộ giới	1.812,0	1.886.000	3.417.432.000
2.3	2	14	Đình Tú Tài	CLN trong chỉ giới HLBVH Trĩ An	18,2	1.886.000	34.325.200
2.4	2	14	Đình Tú Tài	CLN không được cấp QSDĐ	66,0	-	-
3	2	15	Nguyễn Văn Huy	CLN ngoài lộ giới	8.244,0	1.886.000	15.548.184.000
4	2	16	Nguyễn Văn Huy	CLN ngoài lộ giới	8.167,0	1.886.000	15.402.962.000
5	2	151	Nguyễn Văn Huy	CLN			
5.1	2	151	Nguyễn Văn Huy	CLN ngoài lộ giới	957,5	1.886.000	1.805.845.000
5.2	2	151	Nguyễn Văn Huy	CLN trong lộ giới	80,8	1.886.000	152.388.800

6.2.2. Xác định giá trị quyền sử dụng đất nông nghiệp tại 18 thửa đất 36, 37, 38, 39, 40, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 93, 99 cùng tờ bản đồ số 2, địa chỉ: xã Gia Tân 1, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai)

❖ **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 09/2025	Rao bán tháng 05/2025	Rao bán tháng 10/2025
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	Nông nghiệp	CLN	ONT + CLN	CLN
5	Vị trí	Hẻm trái đá rộng khoảng 6m, xã Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai	Đường nhựa nội bộ rộng khoảng 6m, xã Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai	Đường nhựa nội bộ rộng khoảng 6m, xã Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai	Đường nhựa nội bộ rộng khoảng 6m, xã Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai
6	Chiều rộng mặt tiền	169,40m	65,0m	33,0m	45,0m
7	Quy mô diện tích	108659,0m ²	13126,5m ²	6000,0m ²	6456,0m ²
7.1	Diện tích đất ở	0	0	300,0m ²	0
7.2	Diện tích đất NN	108659,0m ²	13126,5m ²	5700,0m ²	6456,0m ²
8	Cơ sở hạ tầng	Hẻm trái đá khoảng 6m	Đường nhựa rộng khoảng 6m	Đường nhựa rộng khoảng 6m	Đường nhựa rộng khoảng 6m
9	Hình dáng	Không cân đối (đa giác)	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)		35.441.550.000	15.000.000.000	19.370.000.000
12	Nhận định từ giá rao bán về giá ước tính giao dịch thành công		Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá còn lớn	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá 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)		31.543.000.000	13.500.000.000	16.465.000.000
14	Kết cấu công trình xây dựng		Cây ăn trái	0	0
	Diện tích sàn sử dụng		300,0	0,0	0,0
	Giá trị công trình xây dựng (VND)		300.000.000	0	0
15	Giá trị chuyển đổi mục đích sử dụng đất (VND)		0	161.302.500	0

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
16	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		2.380.000	2.223.000	2.550.000
17	Thông tin tham chiếu		Khang - 0938778049	Ái Nhân - 0986168619	Năm Phú 0964200073

❖ **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)		2.380.000	2.223.000	2.550.000
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		2.380.000	2.223.000	2.550.000
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		2.380.000	2.223.000	2.550.000
3	Vị trí	Hẻm trải đá rộng khoảng 6m, xã Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai	Đường nhựa nội bộ rộng khoảng 6m, xã Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai	Đường nhựa nội bộ rộng khoảng 6m, xã Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai	Đường nhựa nội bộ rộng khoảng 6m, xã Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		2.380.000	2.223.000	2.550.000
4	Chiều rộng mặt tiền	169,40m	65,0m	33,0m	45,0m
	Tỷ lệ điều chỉnh		6,96%	9,09%	8,29%
	Mức điều chỉnh		165.648	202.071	211.395
	Giá trị sau điều chỉnh		2.545.648	2.425.071	2.761.395
5	Quy mô diện tích	108659,0m ²	13126,5m ²	6000,0m ²	6456,0m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		-9,55%	-20,53%	-20,44%
	Mức điều chỉnh		-227.290	-456.382	-521.220
	Giá trị sau điều chỉnh		2.318.358	1.968.689	2.240.175

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
6	Cơ sở hạ tầng	Hẻm trải đá khoảng 6m	Đường nhựa rộng khoảng 6m	Đường nhựa rộng khoảng 6m	Đường nhựa rộng khoảng 6m
	Tỷ lệ điều chỉnh		-10%	-10%	-10%
	Mức điều chỉnh		-238.000	-222.300	-255.000
	Giá trị sau điều chỉnh		2.080.358	1.746.389	1.985.175
7	Hình dáng	Không cân đối (đa giác)	Cân đối	Cân đối	Cân đối
	Tỷ lệ điều chỉnh		-5,00%	-5,00%	-5,00%
	Mức điều chỉnh		-119.000	-111.150	-127.500
	Giá trị sau điều chỉnh		1.961.358	1.635.239	1.857.675
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		1.961.358	1.635.239	1.857.675
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		1.961.358	1.635.239	1.857.675
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)			1.818.091	
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		7,9%	-10%	2%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)			1.818.000	
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		749.938	991.903	1.115.115
	Số lần điều chỉnh		4	4	4
	Biên độ điều chỉnh		5,0% - 10,0%	5,0% - 20,5%	5,0% - 20,4%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-418.642	-587.761	-692.325

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

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

- Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định có chiều rộng mặt tiền khoảng 169,4m. Trong khi đó, tài sản so sánh 1, 2, 3 có chiều rộng mặt tiền lần lượt là 65m, 33m, 45m kém lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất

cao hơn tài sản so sánh 1, 2, 3 lần lượt là khoảng 6,96%, 9,09%, 8,29% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.

- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có quy mô tổng diện tích 108659m². Trong khi đó, tài sản so sánh 1, 2, 3 có quy mô diện tích lần lượt là 13126,5m², 6000m², 6456m² 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 9,55%, 20,53%, 20,44% về yếu tố quy mô diện tích.
- Về cơ sở hạ tầng: Tài sản thẩm định tiếp giáp hẻm trái đá rộng khoảng 6m. Trong khi đó, tài sản so sánh 1, 2, 3 tiếp giáp đường nhựa rộng khoảng 6m lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn tài sản so sánh 1, 2, 3 là khoảng 10% về yếu tố cơ sở hạ tầng.
- Về hình dáng: Tài sản thẩm định có hình dáng không cân đối (đa giác). Trong khi đó, tài sản so sánh 1, 2, 3 có hình dáng cân đối, lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn tài sản so sánh 1, 2, 3 là 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 **1.818.000 VND/m²**.

Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích đất x Đơn giá

STT	Số tờ	Số thửa	Chủ sử dụng đất	Mục đích sử dụng	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
Giá trị quyền sử dụng đất tại 23 thửa đất có địa chỉ: xã Gia Tân 1, huyện Thông Nhất, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Thông Nhất, tỉnh Đồng Nai)							
1	2	36	Nguyễn Văn Huy	CLN			
1.1	2	36	Nguyễn Văn Huy	CLN ngoài lộ giới	4.707,0	1.818.000	8.557.326.000
1.2	2	36	Nguyễn Văn Huy	CLN trong chỉ giới HLBVH Trị An	238,0	1.818.000	432.684.000
2	2	37	Nguyễn Văn Huy	CLN ngoài lộ giới	10.330,0	1.818.000	18.779.940.000
3	2	38	Nguyễn Văn Huy	CLN ngoài lộ giới	6.028,0	1.818.000	10.958.904.000
4	2	39	Nguyễn Văn Huy	CLN			
4.1	2	39	Nguyễn Văn Huy	CLN ngoài lộ giới	10.815,0	1.818.000	19.661.670.000
4.2	2	39	Nguyễn Văn Huy	CLN không được cấp QSDĐ	45,0		-
5	2	40	Nguyễn Văn Huy	CLN			
5.1	2	40	Nguyễn Văn Huy	CLN ngoài lộ giới	12.306,0	1.818.000	22.372.308.000
5.2	2	40	Nguyễn Văn Huy	CLN không được cấp QSDĐ	2.224,0	-	-
6	2	48	Nguyễn Văn Huy	CLN ngoài lộ giới	11.048,0	1.818.000	20.085.264.000
7	2	49	Nguyễn Văn Huy	CLN ngoài lộ giới	14.392,0	1.818.000	26.164.656.000
8	2	50	Nguyễn Văn Huy	CHN ngoài lộ giới	1.816,0	1.818.000	3.301.488.000
9	2	51	Nguyễn Văn Huy	CLN			
9.1	2	51	Nguyễn Văn Huy	CLN ngoài lộ giới	32.165,0	1.818.000	58.475.970.000

STT	Số tờ	Số thửa	Chủ sử dụng đất	Mục đích sử dụng	Diện tích (m2)	Đơn giá (VND/m2)	Giá trị thẩm định (VND)
9.2	2	51	Nguyễn Văn Huy	CLN trong chỉ giới HLBVH Trị An	377,0	1.818.000	685.386.000
10	2	52	Nguyễn Văn Huy	CHN ngoài lộ giới	1.477,0	1.818.000	2.685.186.000
11	2	53	Nguyễn Văn Huy	CHN			
11.1	2	53	Nguyễn Văn Huy	CHN ngoài lộ giới	875,0	1.818.000	1.590.750.000
11.2	2	53	Nguyễn Văn Huy	CHN trong chỉ giới HLBVH Trị An	291,0	1.818.000	529.038.000
13	2	54	Nguyễn Văn Huy	CHN			
13.1	2	54	Nguyễn Văn Huy	CHN ngoài lộ giới	326,0	1.818.000	592.668.000
13.2	2	54	Nguyễn Văn Huy	CHN trong chỉ giới HLBVH Trị An	82,0	1.818.000	149.076.000
14	2	55	Nguyễn Văn Huy	LUA			
15	2	55	Nguyễn Văn Huy	LUA ngoài lộ giới	372,0	1.818.000	676.296.000
16	2	55	Nguyễn Văn Huy	LUA trong chỉ giới HLBVH Trị An	65,0	1.818.000	118.170.000
17	2	56	Nguyễn Văn Huy	LUA trong chỉ giới HLBVH Trị An	104,0	1.818.000	189.072.000
18	2	57	Nguyễn Văn Huy	LUA trong chỉ giới HLBVH Trị An	74,0	1.818.000	134.532.000
19	2	58	Nguyễn Văn Huy	LUA trong chỉ giới HLBVH Trị An	262,0	1.818.000	476.316.000
20	2	93	Nguyễn Văn Huy	LUA			
20.1	2	93	Nguyễn Văn Huy	LUA ngoài lộ giới	131,0	1.818.000	238.158.000
20.2	2	93	Nguyễn Văn Huy	LUA trong chỉ giới HLBVH Trị An	20,0	1.818.000	36.360.000
21	2	99	Nguyễn Văn Huy	LUA			
21.1	2	99	Nguyễn Văn Huy	LUA ngoài lộ giới	256,0	1.818.000	465.408.000
21.2	2	99	Nguyễn Văn Huy	LUA trong chỉ giới HLBVH Trị An	102,0	1.818.000	185.436.000

7. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Số tờ	Số thửa	Chủ sử dụng đất	Mục đích sử dụng	Diện tích (m2)	Đơn giá (VND/m2)	Giá trị thẩm định (VND)
Giá trị quyền sử dụng đất tại 23 thửa đất có địa chỉ: xã Gia Tân 1, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai)							
1	2	13	Đinh Tú Tài	CLN			
1.1	2	13	Đinh Tú Tài	CLN ngoài lộ giới	2.909,2	1.886.000	5.486.751.200
1.2	2	13	Đinh Tú Tài	CLN trong lộ giới	726,8	1.886.000	1.370.744.800
2	2	14	Đinh Tú Tài	CLN			
2.1	2	14	Đinh Tú Tài	CLN ngoài lộ giới	8.703,8	1.886.000	16.415.366.800

STT	Số tờ	Số thửa	Chủ sử dụng đất	Mục đích sử dụng	Diện tích (m2)	Đơn giá (VND/m2)	Giá trị thẩm định (VND)
2.2	2	14	Đình Tú Tài	CLN trong lộ giới	1.812,0	1.886.000	3.417.432.000
2.3	2	14	Đình Tú Tài	CLN trong chỉ giới HLBVH Trĩ An	18,2	1.886.000	34.325.200
2.4	2	14	Đình Tú Tài	CLN không được cấp QSDĐ	66,0	-	-
3	2	15	Nguyễn Văn Huy	CLN ngoài lộ giới	8.244,0	1.886.000	15.548.184.000
4	2	16	Nguyễn Văn Huy	CLN ngoài lộ giới	8.167,0	1.886.000	15.402.962.000
5	2	36	Nguyễn Văn Huy	CLN			
5.1	2	36	Nguyễn Văn Huy	CLN ngoài chỉ giới HLBVH Trĩ An	4.707,0	1.818.000	8.557.326.000
5.2	2	36	Nguyễn Văn Huy	CLN trong chỉ giới HLBVH Trĩ An	238,0	1.818.000	432.684.000
6	2	37	Nguyễn Văn Huy	CLN ngoài lộ giới	10.330,0	1.818.000	18.779.940.000
7	2	38	Nguyễn Văn Huy	CLN ngoài lộ giới	6.028,0	1.818.000	10.958.904.000
8	2	39	Nguyễn Văn Huy	CLN			
8.1	2	39	Nguyễn Văn Huy	CLN ngoài lộ giới	10.815,0	1.818.000	19.661.670.000
8.2	2	39	Nguyễn Văn Huy	CLN không được cấp QSDĐ	45,0	-	-
9	2	40	Nguyễn Văn Huy	CLN			
9.1	2	40	Nguyễn Văn Huy	CLN ngoài lộ giới	12.306,0	1.818.000	22.372.308.000
9.2	2	40	Nguyễn Văn Huy	CLN không được cấp QSDĐ	2.224,0	-	-
10	2	48	Nguyễn Văn Huy	CLN ngoài lộ giới	11.048,0	1.818.000	20.085.264.000
11	2	49	Nguyễn Văn Huy	CLN ngoài lộ giới	14.392,0	1.818.000	26.164.656.000
12	2	50	Nguyễn Văn Huy	CHN ngoài lộ giới	1.816,0	1.818.000	3.301.488.000
13	2	51	Nguyễn Văn Huy	CLN			
13.1	2	51	Nguyễn Văn Huy	CLN ngoài chỉ giới HLBVH Trĩ An	32.165,0	1.818.000	58.475.970.000
13.2	2	51	Nguyễn Văn Huy	CLN trong chỉ giới HLBVH Trĩ An	377,0	1.818.000	685.386.000
14	2	52	Nguyễn Văn Huy	CHN ngoài lộ giới	1.477,0	1.818.000	2.685.186.000
15	2	53	Nguyễn Văn Huy	CHN			
15.1	2	53	Nguyễn Văn Huy	CHN ngoài chỉ giới HLBVH Trĩ An	875,0	1.818.000	1.590.750.000
15.2	2	53	Nguyễn Văn Huy	CHN trong chỉ giới HLBVH Trĩ An	291,0	1.818.000	529.038.000
16	2	54	Nguyễn Văn Huy	CHN			
16.1	2	54	Nguyễn Văn Huy	CHN ngoài chỉ giới HLBVH Trĩ An	326,0	1.818.000	592.668.000

STT	Số tờ	Số thửa	Chủ sử dụng đất	Mục đích sử dụng	Diện tích (m2)	Đơn giá (VND/m2)	Giá trị thẩm định (VND)
16.2	2	54	Nguyễn Văn Huy	CHN trong chỉ giới HLBVH Trĩ An	82,0	1.818.000	149.076.000
17	2	55	Nguyễn Văn Huy	LUA			
17.1	2	55	Nguyễn Văn Huy	LUA ngoài chỉ giới HLBVH Trĩ An	372,0	1.818.000	676.296.000
17.2	2	55	Nguyễn Văn Huy	LUA trong chỉ giới HLBVH Trĩ An	65,0	1.818.000	118.170.000
18	2	56	Nguyễn Văn Huy	LUA trong chỉ giới HLBVH Trĩ An	104,0	1.818.000	189.072.000
19	2	57	Nguyễn Văn Huy	LUA trong chỉ giới HLBVH Trĩ An	74,0	1.818.000	134.532.000
20	2	58	Nguyễn Văn Huy	LUA trong chỉ giới HLBVH Trĩ An	262,0	1.818.000	476.316.000
21	2	93	Nguyễn Văn Huy	LUA			
21.1	2	93	Nguyễn Văn Huy	LUA ngoài chỉ giới HLBVH Trĩ An	131,0	1.818.000	238.158.000
21.2	2	93	Nguyễn Văn Huy	LUA trong chỉ giới HLBVH Trĩ An	20,0	1.818.000	36.360.000
22	2	99	Nguyễn Văn Huy	LUA			
22.1	2	99	Nguyễn Văn Huy	LUA ngoài chỉ giới HLBVH Trĩ An	256,0	1.818.000	465.408.000
22.2	2	99	Nguyễn Văn Huy	LUA trong chỉ giới HLBVH Trĩ An	102,0	1.818.000	185.436.000
23	2	151	Nguyễn Văn Huy	CLN			
23.1	2	151	Nguyễn Văn Huy	CLN ngoài lộ giới	957,5	1.886.000	1.805.845.000
23.2	2	151	Nguyễn Văn Huy	CLN trong lộ giới	80,8	1.886.000	152.388.800
Tổng cộng					142.613,3		257.176.061.800

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 257.176.000.000 VND.

Bằng chữ: Hai trăm năm mươi bảy tỷ một trăm bảy mươi sáu triệu đồng.

8. THỜI HẠN CỐ 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.204/25/SaigonPA/HĐ. Trong trường hợp khách hàng không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ bao gồm nghĩa vụ thanh toán đã ghi trong Hợp đồng nêu trên trong thời hạn quy định thì mặc nhiên hợp đồng vô hiệu và toàn bộ Chứng thư/ Báo cáo thẩm định giá liên quan đến Hợp đồng này nếu được thoả thuận giao trước cho khách hàng sẽ không có giá trị pháp lý.

- Kết quả thẩm định giá trên chỉ có giá trị khi chủ tài sản đã hoàn tất các thủ tục pháp lý và nghĩa vụ tài chính về quyền sử dụng đất và/hoặc quyền sở hữu công trình xây dựng theo quy định của Pháp luật.
- Đối với giá trị quyền sử dụng đất có diện tích đất nằm trong lộ giới, hành lang bảo vệ hồ Trĩ An, SaigonPA xác định giá trị đơn giá đất theo giá trị thị trường, khi Nhà nước thu hồi, giá trị phần diện tích đất này do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định. Do đó, Saigon PA đề nghị lưu ý trong các giao dịch đối với tài sản.
- Giá trị tài sản được ước tính trong điều kiện hợp thửa. Việc tách riêng từng thửa có thể làm ảnh hưởng đến tổng giá trị tài sản. Do đó, Saigon PA đề nghị khách hàng lưu ý khi sử dụng kết quả thẩm định giá.
- Trong điều kiện thị trường giao dịch hạn chế tài sản so sánh có cùng mục đích sử dụng đất với tài sản thẩm định, Saigon PA sử dụng thông tin giá đất các tài sản so sánh sau khi thực hiện chuyển đổi về cùng mục đích sử dụng đất với tài sản thẩm định giá. Chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất được ước tính trong điều kiện giả định chủ tài sản được cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền cho phép thực hiện chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Trong thực tế, việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất có thể phụ thuộc vào nhiều yếu tố khác mà Saigon PA không thể kiểm soát hết được. Do đó, Saigon PA lưu ý khách hàng và các bên liên quan cần xem xét kỹ đặc điểm này trước khi sử dụng kết quả thẩm định giá.
- Trong trường hợp sử dụng đất hỗn hợp (gồm đất phi nông nghiệp và nông nghiệp) làm tài sản so sánh, chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất được ước tính dựa vào quy định theo bảng giá đất Nhà nước ban hành bởi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh/thành phố trực thuộc trung ương có hiệu lực tại thời điểm thẩm định giá. Các chi phí khác liên quan đến việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất chưa được xem xét (nếu có) được giả định không ảnh hưởng trọng yếu đến kết quả thẩm định giá. Saigon PA đề nghị khách hàng và các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- 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 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 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 SDC PHỤ LỤC KÈM THEO:

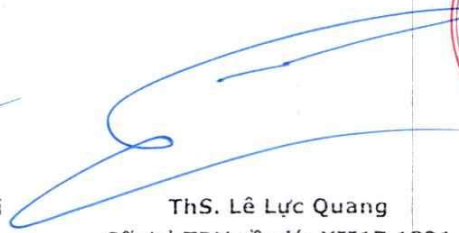
- Hồ sơ thẩm định giá của tài sản: kế hoạch thẩm định giá, các giấy tờ pháp lý liên quan đến tài sản thẩm định, sơ đồ vị trí tài sản, hình ảnh thực tế tài sản, báo cáo kiểm soát nội bộ và biên bản khảo sát hiện trạng tài sản.

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN

THẨM ĐỊNH VIÊN



Nguyễn Tấn Tài



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



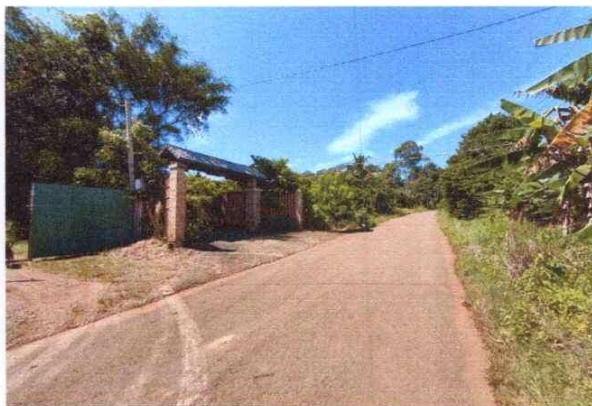
GIÁM ĐỐC

Nguyễn Mạnh Hùng
Số thẻ TĐV về giá: VI10.374

MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ



Đường nhựa tiếp tài sản thẩm định giá



Đường nhựa 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



Đường trải đá tiếp tài sản thẩm định giá



Đường trải đá tiếp tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá



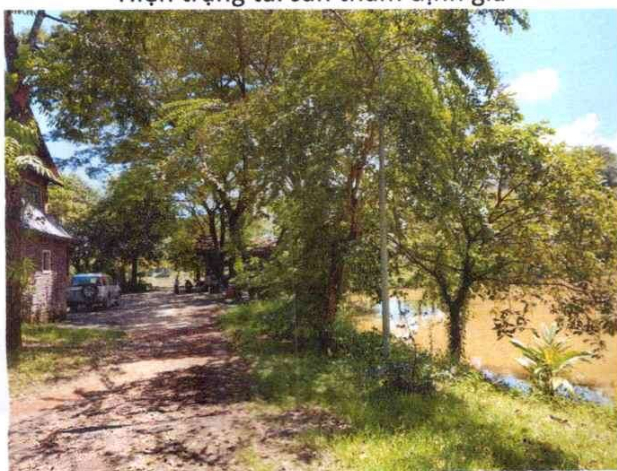
Hiện trạng tài sản thẩm định giá



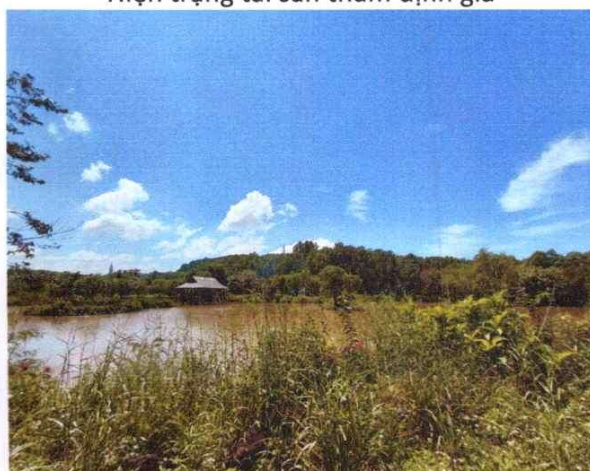
Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

Tọa độ: 11.095904257114354, 107.15481042120645

