

☯ **Số chứng thư:** 012/2025/A.199 (**Số hợp đồng:** **A.233/25**/SaigonPA/HĐ)

☯ **Khách hàng yêu cầu thẩm định giá:** **Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh KCN Sóng Thần**

☯ **Địa chỉ:** Số 27 Đại Lộ Thống Nhất, KCN Sóng Thần 2, Phường Dĩ An, TP. HCM.

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

☯ **Địa chỉ tài sản thẩm định:** Phường Hiệp Thành, Thành Phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương (nay là Phường Thủ Dầu Một, TP. HCM)

☯ **Ngày phát hành chứng thư:** 14/11/2025.



CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

**Kính gửi: Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam –
Chi nhánh KCN Sóng Thần**

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số A.233/25/SaigonPA/HĐ ngày 12/11/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh KCN Sóng Thần ;

Căn cứ Báo cáo thẩm định giá số 012/2025/A.199 ngày 14/11/2025 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.199 ngày 14/11/2025 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng: Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh KCN Sóng Thần
- Địa chỉ : Số 27 Đại Lộ Thống Nhất, KCN Sóng Thần 2, Phường Dĩ An, TP. HCM
- Mã số thuế : 0100686174-200
- Đại diện : Ông Nguyễn Trung Hưng Chức vụ: Phó 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 Phú Nhuận, TP. HCM.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 276, tờ bản đồ số 59, địa chỉ: Phường Hiệp Thành, Thành Phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương (nay là Phường Thủ Dầu Một, TP. HCM)
- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất 24, 25 cùng tờ bản đồ số 12, địa chỉ phường Hiệp Thành, Thành Phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương (nay là Phường Thủ Dầu Một, TP. HCM)

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tháng 11/2025.
- Ngày khảo sát hiện trạng ngày 12/11/2025.

5. MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Phục vụ công tác xử lý nợ.

6. CƠ SỞ GIÁ TRỊ CỦA TÀI SẢN 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.
- Giá trị tài sản thẩm định tại thửa đất số 24, 25, cùng tờ bản đồ số 12, địa chỉ: phường Hiệp Thành, TP Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Phường Thủ Dầu Một, TP.HCM) được tính trong điều kiện hợp thửa.
- 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.

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 276, tờ bản đồ số 59, địa chỉ: Phường Hiệp Thành, Thành Phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương (nay là Phường Thủ Dầu Một, TP. HCM)	427,40		12.448.658.400
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở tại đô thị thuộc quy hoạch đất ở	276,40	31.206.000	8.625.338.400
1.2	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm thuộc quy hoạch đất ở	48,30	25.320.000	1.222.956.000
1.3	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm thuộc hành lang bảo vệ an toàn đường bộ	102,70	25.320.000	2.600.364.000
2	Thửa đất số 25, tờ bản đồ số 12, địa chỉ: Phường Hiệp Thành, Thành Phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương (nay là Phường Thủ Dầu Một, TP. HCM)	1652,60		36.258.227.400
2.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở tại đô thị thuộc quy hoạch đất giao thông và cây xanh đô thị	500,00	23.418.000	11.709.000.000
2.2	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm thuộc quy hoạch đất giao thông và cây xanh đô thị	1152,60	21.299.000	24.549.227.400
3	Thửa đất số 24, tờ bản đồ số 12, địa chỉ: Phường Hiệp Thành, Thành Phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương (nay là Phường Thủ Dầu Một, TP. HCM)	1850,70		40.477.559.300
3.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở tại đô thị thuộc quy hoạch đất nhà ở vườn	500,00	23.418.000	11.709.000.000
3.2	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm thuộc quy hoạch đất nhà ở vườn	432,72	21.299.000	9.216.503.280
3.3	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm thuộc quy hoạch đất giao thông và cây xanh đô thị	917,98	21.299.000	19.552.056.020
Tổng giá trị (VND)				89.184.445.100

Kết luận tổng giá trị (làm tròn): 89.184.445.000 VND.

Bằng chữ: Tám mươi chín tỷ một trăm tám mươi tư triệu bốn trăm bốn mươi lăm nghìn đồng.

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

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

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

- Kết quả thẩm định giá chỉ có hiệu lực khi các bên tham gia tuân thủ và hoàn thành các điều khoản trong hợp đồng thẩm định giá số A.233/25/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 các thửa đất có diện tích đất thuộc lộ giới, Saigon PA xác định giá trị phần diện tích này theo giá thị trường. Khi Nhà nước thu hồi để thực hiện dự án theo quy hoạch, đơn giá sẽ do cơ quan có thẩm quyền quyết định. Do đó, đề nghị các bên liên quan lưu ý đến kết quả thẩm định giá.
- Giá trị tài sản tại thửa đất số 24, 25 cùng tờ bản đồ số 12, địa chỉ: Phường Hiệp Thành, Thành Phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương (nay là Phường Thủ Dầu Một, TP.HCM) 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.
- 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 tổ thẩm định giá 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. Tổ thẩm định giá 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 tổ thẩm định giá định rằng tất cả giấy tờ pháp lý được cung cấp là trung thực và chính xác.
- 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 bảng giá đất Nhà nước quy định bởi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh/thành phố trực thuộc trung ương có hiệu lực tại thời điểm thẩm định giá. Các chi phí khác liên quan đến việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất chưa được xem xét (nếu có) được giả định không ảnh hưởng trọng yếu đến kết quả thẩm định giá. Saigon PA đề nghị khách hàng và các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.

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

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN

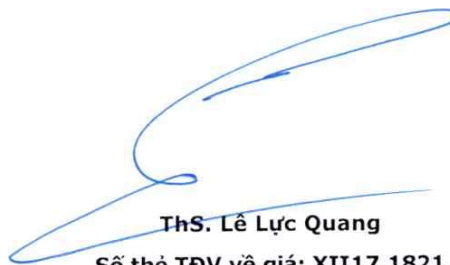
THẨM ĐỊNH VIÊN

TUQ.CTHĐTV Kiểm GIÁM ĐỐC

P.CHỦ TỊCH HĐQT



Lê Quốc Trung



ThS. Lê Lực Quang

Số thẻ TĐV về giá: XII17.1821



Nguyễn Thị Diệu Vi

Số thẻ TĐV về giá: IX14.1228

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 14 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 Phú Nhuận, TP. HCM.
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá mã số 012/TĐG do Bộ Tài chính cấp lần đầu ngày 19/08/2015 và cấp đổi lần 4 ngày 27/06/2025.
- Hoạt động theo Thông báo số 1271/TB-BTC ngày 31/12/2024 của Bộ Tài Chính về Danh sách thẩm định viên về giá đủ điều kiện hành nghề tại các doanh nghiệp thẩm định giá và Danh sách doanh nghiệp thẩm định giá, chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá không bảo đảm điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2025.
- Điện thoại : 0236.358.8068 Fax: 0236.358.8068
- Email : info@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: Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh KCN Sóng Thần
- Địa chỉ : Số 27 Đại Lộ Thống Nhất, KCN Sóng Thần 2, Phường Dĩ An, TP. HCM.
- Mã số thuế : 0100686174-200
- Đại diện : Ông Nguyễn Trung Hưng Chức vụ: Phó Giám đốc

2.2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 276, tờ bản đồ số 59, Phường Hiệp Thành, Thành Phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương (nay là phường Thủ Dầu Một, TP. HCM).
- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 24, 25 tờ bản đồ số 12, Phường Hiệp Thành, Thành Phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương (nay là Phường Thủ Dầu Một, TP. HCM).

2.3. Cơ sở giá trị thẩm định giá:

- Cơ sở giá trị thị trường.

2.4. Thời điểm thẩm định giá:

- Tháng 11/2025.
- Ngày khảo sát hiện trạng ngày 12/11/2025.

2.5. Mục đích thẩm định giá:

- Phục vụ công tác xử lý nợ.

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:

- Lệnh giá số 16/2023/QH15 ngày 19/06/2023;
- Lệnh Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;

- Luật nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023;
- Nghị định số 78/2024/NĐ-CP ngày 01/07/2024 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều chỉnh điều của Luật giá về thẩm định giá.
- Nghị định 95/2024/NĐ-CP ngày 24/07/2024 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở;
- Nghị định số 71/2024 ngày 27/06/2024 của Chính phủ về Quy định về giá đất;
- Thông tư 34/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Quy định thi, quản lý, cấp và thu hồi Thẻ thẩm định viên về giá;
- Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về quy tắc đạo đức nghề nghiệp thẩm định giá, phạm vi công việc thẩm định giá, cơ sở giá trị thẩm định giá, hồ sơ thẩm định giá;
- Thông tư số 32/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ thị trường, cách tiếp cận từ chi phí, cách tiếp cận từ thu nhập;
- Thông tư số 31/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về thu thập và phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá;
- Thông tư số 36/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về thẩm định giá doanh nghiệp;
- Thông tư số 37/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về thẩm định giá tài sản vô hình;
- Thông tư số 38/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Quy trình về đánh giá hoạt động doanh nghiệp thẩm định giá; trích lập dự phòng rủi ro nghề nghiệp, chế độ báo cáo về hoạt động thẩm định giá của doanh nghiệp thẩm định giá và chi phí phục vụ cho việc thẩm định giá của doanh nghiệp thẩm định giá và chi phí phục vụ cho việc thẩm định giá của hội đồng thẩm định giá;
- Thông tư số 42/2024/TT-BTC ngày 20/06/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá bất động sản;
- Thông tư số 39/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Quy trình đào tạo, bồi dưỡng, cập nhật kiến thức và cấp chứng chỉ nghiệp vụ thẩm định giá;
- Thông tư số 19/VBHN-BTC ngày 20/07/2017 của Bộ Tài chính, Hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định;
- Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10/6/2013 và áp dụng từ năm tài chính năm 2013, được sửa đổi, bổ sung bởi 02 Thông tư sau:
- Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số Điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 28/11/2016 và áp dụng từ năm tài chính 2016.
- Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/4/2017 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 4 năm 2013 và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13 tháng 10 năm 2016 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 26/5/2017 và áp dụng từ năm tài chính 2016.
- Quyết định số 36/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 do Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương ban hành quy định bảng giá các loại đất giai đoạn 2020 -2024 trên địa bàn tỉnh Bình Dương;

- Quyết định số 63/2024/QĐ-UBND ngày 20/12/2024 quy định về điều chỉnh bảng giá các loại đất giai đoạn 2020 – 2024 trên địa bàn tỉnh Bình Dương ban hành kèm theo quyết định số 36/2019/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2019 của Ủy Ban Nhân Dân tỉnh Bình Dương.
- 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 Danh sách thẩm định viên về giá đủ điều kiện hành nghề tại các doanh nghiệp thẩm định giá và Danh sách doanh nghiệp thẩm định giá, chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá không bảo đảm điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2025.
- Hợp đồng thẩm định giá số A.233/25/SaigonPA/HĐ ngày 12/11/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh KCN Sóng Thần;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 734602, có sổ vào sổ cấp GCN: CS16691, được Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 20/10/2022.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 809057, có sổ vào sổ cấp GCN: CS14216, được Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 10/02/2020.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 809058, có sổ vào sổ cấp GCN: CS14217, được Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 10/02/2020.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

3.1. Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 276, tờ bản đồ số 59, địa chỉ: Phường Hiệp Thành, Thành Phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương (nay là Phường Thủ Dầu Một, TP. HCM)

3.1.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại các thửa đất số 276, tờ bản đồ số 59, địa chỉ: Phường Hiệp Thành, Thành Phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương (nay là Phường Thủ Dầu Một, TP. HCM).
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp đường bê tông rộng khoảng 3,5m (hẻm đường Ngô Quyền) + view rạch ông Đành, vị trí tài sản cách đường Ngô Quyền khoảng 10m, cách đường Phạm Ngũ Lão khoảng 350m

3.1.2. Hiện trạng khu đất

- Tổng diện tích của khu đất theo giấy chứng nhận là: 427,40m². Trong đó:
 - + Diện tích đất ở tại đô thị thuộc quy hoạch đất ở là: 276,40m².
 - + Diện tích đất trồng cây lâu năm thuộc quy hoạch đất ở là: 48,30m².
 - + Diện tích đất trồng cây lâu năm thuộc hành lang bảo vệ an toàn đường bộ là: 102,70m².
- (Diện tích đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn đường bộ tạm tính theo khoản 6, Mục II. Thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của giấy chứng nhận)
- Chiều rộng mặt tiền: 11,20m.
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị, Đất trồng cây lâu năm.
- Thời hạn sử dụng đất: Đất ở tại đô thị: lâu dài, Đất trồng cây lâu năm: đến tháng 09/2043.
- Hình dạng lô đất: Không cân đối.
- Hiện trạng sử dụng: Công trình xây dựng chưa có pháp lý, chưa cập nhật trên giấy chứng nhận, theo yêu cầu của khách hàng, Saigon PA không tính giá trị công trình xây dựng này.

3.2. Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 24, tờ bản đồ số 12, địa chỉ: Phường Hiệp Thành, Thành Phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương (nay là Phường Thủ Dầu Một, TP. HCM)

3.2.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại các thửa đất số 24, tờ bản đồ số 12, địa chỉ: Phường Hiệp Thành, Thành Phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương (nay là Phường Thủ Dầu Một, TP. HCM).
- Vị trí: Tài sản thẩm định không tiếp giáp đường, vị trí tài sản nằm gần Nghĩa trang Triều Châu, cách đường Đại Lộ Bình Dương khoảng 100m, cách đường Nguyễn Văn Lộng khoảng 450m. Căn cứ vào hồ sơ pháp lý khách hàng cung cấp, hiện trạng thực tế tài sản trong quá trình khảo sát dưới sự hướng dẫn của khách hàng, Saigon PA nhận định liền kề với thửa đất số 25, tờ bản đồ số 12, địa chỉ: Phường Hiệp Thành, Thành Phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương (nay là Phường Thủ Dầu Một, TP. HCM) hợp thành một khối thống nhất.

3.2.2. Hiện trạng khu đất

- Tổng diện tích của khu đất theo giấy chứng nhận là: 1850,70m². Trong đó:
 - + Diện tích đất ở tại đô thị thuộc quy hoạch đất nhà ở vườn là: 500,00m².
 - + Diện tích đất trồng cây lâu năm thuộc quy hoạch đất nhà ở vườn là: 432,77m².
 - + Diện tích đất trồng cây lâu năm thuộc quy hoạch đất giao thông và cây xanh đô thị là khoảng: 917,98m².(Theo quyết định số 1558/QĐ-UBND ngày 12/06/2020 về phê duyệt quy hoạch "đồ án Quy hoạch phân khu phường Hiệp Thành tỉ lệ 1/2000").
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.
- Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị, đất trồng cây lâu năm.
- Thời hạn sử dụng: Đất ở tại đô thị: lâu dài, Đất trồng cây lâu năm: đến tháng 03/2052.
- Hình dạng lô đất: Cân đối.
- Hiện trạng sử dụng: Đất trống.

3.3. Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 25, tờ bản đồ số 12, địa chỉ: Phường Hiệp Thành, Thành Phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương (nay là Phường Thủ Dầu Một, TP. HCM)

3.3.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại các thửa đất số 25, tờ bản đồ số 12, địa chỉ: Phường Hiệp Thành, Thành Phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương (nay là Phường Thủ Dầu Một, TP. HCM).
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp đường đất rộng khoảng 3,5m, vị trí tài sản đối diện Nghĩa trang Triều Châu, cách đường Đại Lộ Bình Dương khoảng 100m, cách đường Nguyễn Văn Lộng khoảng 450m. Căn cứ vào hồ sơ pháp lý khách hàng cung cấp, hiện trạng thực tế tài sản trong quá trình khảo sát dưới sự hướng dẫn của khách hàng, Saigon PA nhận định liền kề với thửa đất số 24, tờ bản đồ số 12, địa chỉ: Phường Hiệp Thành, Thành Phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương (nay là Phường Thủ Dầu Một, TP. HCM) hợp thành một khối thống nhất.

3.3.2. Hiện trạng khu đất

- Tổng diện tích của khu đất theo giấy chứng nhận là: 1652,60m². Trong đó:
 - + Diện tích đất ở tại đô thị thuộc quy hoạch đất giao thông và cây xanh đô thị là khoảng: 500,00m².
 - + Diện tích đất trồng cây lâu năm thuộc quy hoạch đất giao thông và cây xanh đô thị là khoảng: 1152,6m².(Theo quyết định số 1558/QĐ-UBND ngày 12/06/2020 về phê duyệt quy hoạch "đồ án Quy hoạch phân khu phường Hiệp Thành tỉ lệ 1/2000").
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.

- Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị, đất trồng cây lâu năm.
- Thời hạn sử dụng: Đất ở tại đô thị: lâu dài, Đất trồng cây lâu năm: đến tháng 03/2052.
- Hình dạng lô đất: Cân đối.
- Hiện trạng sử dụng: Đất trống.

3.4. Quy hoạch

- Thửa đất số 276, tờ bản đồ số 59, địa chỉ: Phường Hiệp Thành, Thành Phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương (nay là Phường Thủ Dầu Một, TP. HCM) thuộc quy hoạch đất ở hiện hữu tự điều chỉnh, cải tạo, chỉnh trang và đất giao thông theo Quyết định số 1558/QĐ-UBND ngày 12/06/2020 về phê duyệt quy hoạch "Đồ án quy hoạch phân khu Phường Hiệp Thành tỉ lệ 1/2000"
- Thửa đất số 24, 25 cùng tờ bản đồ số 12, địa chỉ: Phường Hiệp Thành, Thành Phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương (nay là Phường Thủ Dầu Một, TP. HCM) thuộc quy hoạch đất nhà ở vườn, đất cây xanh đô thị và đất giao thông theo quyết định số 1558/QĐ-UBND ngày 12/06/2020 về phê duyệt quy hoạch "Đồ án quy hoạch phân khu Phường Hiệp Thành tỉ lệ 1/2000"

(nguồn: quyhoachxaydung.binhduong.gov.vn)

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

4.1. Thông tin tổng quan về thị trường bất động sản

- Qua khảo sát thông tin tại các 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 bất động sản có quy mô diện tích đa dạng từ trung bình - lớn.
- Thông tin rao bán chủ yếu từ các chuyên viên môi giới bất động sản, chủ tài sản, các website rao bán bất động 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 đông đúc; hoạt động kinh tế phát triển; thu nhập bình quân đầu người cao.
- Yếu tố về xã hội: Tại các khu vực thẩm định giá cơ sở hạ tầng giao thông đang phát triển; hệ thống điện, nước, dịch vụ viễn thông có; dân trí cao; an ninh xã hội được tương đối đảm bảo.

5. GIÁ THIẾT VÀ GIÁ THIẾT ĐẶC BIỆT:

- Pháp lý của tài sản thẩm định giá là hợp pháp.
- Điều kiện giao dịch trên thị trường bình thường, người bán sẵn sàng bán và người mua sẵn sàng mua, không bị chi phối bởi lý do chủ quan khác.

- Giá ước tính giao dịch thành công là giá đại diện cho tài sản trên thị trường.
- Người cung cấp thông tin/hướng dẫn khảo sát có đầy đủ thẩm quyền, hiểu biết về tài sản.
- Giá trị tài sản thẩm định tại thửa đất số 24, 25, cùng tờ bản đồ số 12, địa chỉ: Phường Hiệp Thành, Thành Phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương (nay là Phường Thủ Dầu Một, TP. HCM).
- Giá thiết đặc biệt: không có.

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

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

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

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

6.2.1. Xác định giá trị quyền sử dụng đất ở tại đô thị thuộc quy hoạch đất ở tại thửa đất số 276, tờ bản đồ số 59, địa chỉ: Phường Hiệp Thành, Thành Phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương (nay là Phường Thủ Dầu Một, TP. HCM).

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

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

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Thời điểm/Tình trạng giao dịch		Rao bán tháng 9/2025	Rao bán tháng 11/2025	Rao bán tháng 11/2025
2	Tình trạng pháp lý	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
3	Điều kiện giao dịch	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường
4	Mục đích sử dụng đất	ODT	ODT + CLN	ODT + CLN	ODT
5	Vị trí	Hẻm đường Ngô Quyền, phường Hiệp Thành, TP Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương + view rạch (nay là Phường Thủ Dầu Một, TP. HCM)	Hẻm Đường Thích Quảng Đức, Phường Hiệp Thành, Thành Phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương (nay là Phường Thủ Dầu Một, TP. HCM)	Hẻm Đường Thích Quảng Đức, Phường Hiệp Thành, Thành Phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương (nay là Phường Thủ Dầu Một, TP. HCM)	Hẻm đường Yersin, Phường Hiệp Thành, Thành Phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương (nay là Phường Thủ Dầu Một, TP. HCM)
6	Chiều rộng mặt tiền	11,20m	5,00m	9,700m	12,00m
7	Quy mô diện tích	427,40m ²	172,30m ²	288,70m ²	261,20m ²

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
7.1	Diện tích đất ODT		165,00m ²	93,49m ²	261,00m ²
7.2	Diện tích đất CLN		7,30m ²	195,21m ²	0
8	Cơ sở hạ tầng	Đường bê tông rộng khoảng 3,5m	Đường nhựa rộng khoảng 4m	Đường nhựa rộng khoảng 4m	Đường nhựa rộng khoảng 3,5m
9	Hình dáng	Không cân đối	Tương 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)		6.990.000.000	11.900.000.000	9.000.000.000
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 thấp
13	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		6.067.000.000	10.829.000.000	8.950.000.000
14	Kết cấu công trình xây dựng		0	Nhà cấp 4	Nhà cấp 4
15	Diện tích sàn sử dụng		0,0	84,20	112,35
16	Giá trị công trình xây dựng (VND)		0	301.878.420	433.788.204
17	Giá trị chuyển đổi mục đích sử dụng đất (VND)		23.403.435	708.231.641	0
18	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		35.348.000	38.917.000	32.604.000
19	Thông tin tham chiếu		Anh Lý 0963.483.078	Anh Út 0971.634.579	Chị Đào 0972.061.062

❖ **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)		35.348.000	38.917.000	32.604.000
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		35.348.000	38.917.000	32.604.000
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		35.348.000	38.917.000	32.604.000
3	Vị trí	Hẻm đường Ngô Quyền, phường Hiệp Thành, TP Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương + view rạch (nay là Phường Thủ Dầu Một, TP. HCM)	Hẻm Đường Ngô Quyền, Phường Hiệp Thành, Thành Phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương (nay là Phường Thủ Dầu Một, TP. HCM)	Hẻm Đường Thích Quảng Đức, Phường Hiệp Thành, Thành Phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương (nay là Phường Thủ Dầu Một, TP. HCM)	Hẻm Đường Thích Quảng Đức, Phường Hiệp Thành, Thành Phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương (nay là Phường Thủ Dầu Một, TP. HCM)
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		35.348.000	38.917.000	32.604.000
4	Chiều rộng mặt tiền	11,20m	5,00m	9,70m	12,00m
	Tỷ lệ điều chỉnh		2,07%	0,50%	-0,27%
	Mức điều chỉnh		731.704	194.585	-88.031
	Giá trị sau điều chỉnh		36.079.704	39.111.585	32.515.969
5	Quy mô diện tích	427,40m ²	172,30m ²	288,70m ²	261,20m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		-8,50%	-4,62%	-5,54%
	Mức điều chỉnh		-3.004.580	-1.797.965	-1.806.262
	Giá trị sau điều chỉnh		33.075.124	37.313.620	30.709.708

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
6	Cơ sở hạ tầng	Đường bê tông rộng khoảng 3,5m	Đường nhựa rộng khoảng 4m	Đường nhựa rộng khoảng 4m	Đường nhựa rộng khoảng 3,5m
	Tỷ lệ điều chỉnh		-2,00%	-2,00%	-2,00%
	Mức điều chỉnh		-706.960	-778.340	-652.080
	Giá trị sau điều chỉnh		32.368.164	36.535.280	30.057.628
7	Hình dáng	Không cân đối	Tương đối cân đối	Cân đối	Cân đối
	Tỷ lệ điều chỉnh		-5,00%	-5,00%	-5,00%
	Mức điều chỉnh		-1.767.400	-1.945.850	-1.630.200
	Giá trị sau điều chỉnh		30.600.764	34.589.430	28.427.428
8	Phong thủy	Không có bất lợi về mặt phong thủy	Không có bất lợi về mặt phong thủy	Không có bất lợi về mặt phong thủy	Không có bất lợi 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		30.600.764	34.589.430	28.427.428
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		30.600.764	34.589.430	28.427.428
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		31.205.874		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		-2%	11%	-9%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		31.206.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		6.210.644	4.716.740	4.176.572
	Số lần điều chỉnh		4	4	4
	Biên độ điều chỉnh		2,0% - 8,5%	0,5% - 5,0%	0,3% - 5,5%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-4.747.236	-4.327.570	-4.176.572

❖ **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 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 giá có chiều rộng mặt tiền là 11,20m. Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2 có chiều rộng mặt tiền lần lượt là 5,00m; 9,70m kém lợi thế hơn so với tài sản thẩm định; tài sản so sánh 3 có chiều rộng mặt tiền là 12,00m 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 lần lượt là khoảng 2,70%; 0,50%; thấp hơn tài sản so sánh 3 là 0,27% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có quy mô diện tích là 427,40m². Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2, 3 có quy mô diện tích lần lượt là 172,30m²; 288,70m²; 261,20m² 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 các tài sản so sánh 1, 2 và 3 lần lượt là khoảng 8,50%; 4,62%; 5,54% về yếu tố quy mô diện tích.
- Về cơ sở hạ tầng: Tài sản thẩm định giá tiếp giáp đường bê tông rộng khoảng 3,5m. Trong khi đó tài sản so sánh 1, 2, 3 tiếp giáp đường nhựa lần lượt rộng khoảng 4m; 4m; 3,5m 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 các tài sản so sánh 1, 2, 3 là khoảng 2% về yếu tố cơ sở hạ tầng.
- Về hình dáng: Tài sản thẩm định giá có hình dáng không cân đối. Trong khi đó tài sản so sánh 1, 2, 3 có hình dáng cân đối 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 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 **31.206.000 VND/m²**.
- Thửa đất số 276, tờ bản đồ số 59, địa chỉ: Phường Hiệp Thành, Thành Phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương (nay là Phường Thủ Dầu Một, TP. HCM) có diện tích đất ở tại đô thị thuộc quy hoạch đất ở là 276,40m²

$$\begin{aligned}
 \text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích đất} \times \text{Đơn giá đất} \\
 &= 276,40\text{m}^2 \times 31.206.000 \text{ VND/m}^2 \\
 &= 8.625.338.400 \text{ VND}
 \end{aligned}$$

6.2.2. Xác định giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm thuộc quy hoạch đất ở và hành lang bảo vệ an toàn đường bộ tại thửa đất số 276, tờ bản đồ số 59, địa chỉ: Phường Hiệp Thành, Thành Phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương (nay là Phường Thủ Dầu Một, TP. HCM)

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

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

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Thời điểm/Tình trạng giao dịch		Rao bán tháng 11/2025	Rao bán tháng 10/2025	Rao bán tháng 11/2025
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	ODT + CLN	ODT + CLN	ODT
5	Vị trí	Hẻm đường Ngô Quyền, phường Hiệp Thành, TP Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương + view rạch (nay là Phường Thủ Dầu Một, TP. HCM)	Hẻm Đường Ngô Quyền, Phường Hiệp Thành, Thành Phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương (nay là Phường Thủ Dầu Một, TP. HCM)	Hẻm Đường Ngô Quyền, Phường Hiệp Thành, Thành Phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương (nay là Phường Thủ Dầu Một, TP. HCM)	Hẻm đường Yersin, Phường Hiệp Thành, Thành Phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương (nay là Phường Thủ Dầu Một, TP. HCM)
6	Chiều rộng mặt tiền	11,20m	10,60m	8,77m	12,00m
7	Quy mô diện tích	427,40m ²	257,00m ²	308,90m ²	261,20m ²
7.1	Diện tích đất ODT		160,00m ²	160,00m ²	261,00
7.2	Diện tích đất CLN		97,00m ²	148,90m ²	0
8	Cơ sở hạ tầng	Đường bê tông rộng khoảng 3,5m	Đường bê tông rộng khoảng 4m	Đường bê tông rộng khoảng 3,5m - 4m	Đường nhựa rộng khoảng 3,5m
9	Hình dáng	Không cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
10	Phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy
11	Giá rao bán (VND)		8.000.000.000	9.500.000.000	9.000.000.000
12	Nhận định từ giá rao bán về giá ước tính giao dịch thành công		Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
13	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		7.920.000.000	9.310.000.000	8.950.000.000
14	Kết cấu công trình xây dựng		0	Nhà cấp 4	Nhà cấp 4
15	Diện tích sàn sử dụng		0,0	156,50	112,35
16	Giá trị chuyển đổi mục đích sử dụng đất		512.952.000	512.952.000	947.646.660
17	Giá trị công trình xây dựng (VND)		0	425.119.104	433.788.204
18	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		28.821.000	27.102.000	28.976.000
19	Thông tin tham chiếu		Anh Lân 0939510208	Anh Duy 0976.575.969	Chị Đào 0972.061.062

❖ **Bảng điều chỉnh**

Trên cơ sở phân tích, đánh giá, so sánh, điều chỉnh các đặc trưng của tài sản so sánh so với tài sản thẩm định giá, Saigon PA tiến hành lập bảng điều chỉnh các yếu tố so sánh để xác định các mức giá chỉ dẫn như sau:

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
A	Đơn giá thị trường (VND/m ²)		28.821.000	27.102.000	28.976.000
B	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh				
1	Tình trạng pháp lý	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		28.821.000	27.102.000	28.976.000
2	Điều kiện giao dịch	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		28.821.000	27.102.000	28.976.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
3	Vị trí	Hẻm đường Ngô Quyền, phường Hiệp Thành, TP Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương + view rạch (nay là Phường Thủ Dầu Một, TP. HCM)	Hẻm Đường Thích Quảng Đức, Phường Hiệp Thành, Thành Phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương (nay là Phường Thủ Dầu Một, TP. HCM)	Hẻm Đường Ngô Quyền, Phường Hiệp Thành, Thành Phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương (nay là Phường Thủ Dầu Một, TP. HCM)	Hẻm đường Yersin, Phường Hiệp Thành, Thành Phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương (nay là Phường Thủ Dầu Một, TP. HCM)
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		28.821.000	27.102.000	28.976.000
4	Chiều rộng mặt tiền	11,20m	10,60m	8,77m	12,00m
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,20%	0,81%	-0,27%
	Mức điều chỉnh		57.642	219.526	-78.235
	Giá trị sau điều chỉnh		28.878.642	27.321.526	28.897.765
5	Quy mô diện tích	427,40m ²	257,00m ²	308,90m ²	261,20m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		-5,68%	-3,95%	-5,54%
	Mức điều chỉnh		-1.637.033	-1.070.529	-1.605.270
	Giá trị sau điều chỉnh		27.241.609	26.250.997	27.292.494
6	Cơ sở hạ tầng	Đường bê tông rộng khoảng 3,5m	Đường bê tông rộng khoảng 4m	Đường bê tông rộng khoảng 3,5m - 4m	Đường nhựa rộng khoảng 3,5m
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	-2,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	-579.520
	Giá trị sau điều chỉnh		27.241.609	26.250.997	26.712.974
7	Hình dáng	Không cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
	Tỷ lệ điều chỉnh		-5,00%	-5,00%	-5,00%
	Mức điều chỉnh		-1.441.050	-1.355.100	-1.448.800
	Giá trị sau điều chỉnh		25.800.559	24.895.897	25.264.174
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		25.800.559	24.895.897	25.264.174

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		25.800.559	24.895.897	25.264.174
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		25.320.002		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		2%	-2%	0%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		25.320.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		3.135.725	2.645.155	3.711.826
	Số lần điều chỉnh		3	3	4
	Biên độ điều chỉnh		0,2% - 5,7%	0,8% - 5,0%	0,3% - 5,5%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-3.020.441	-2.206.103	-3.711.826

❖ **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 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 giá có chiều rộng mặt tiền là 11,20m. Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2 có chiều rộng mặt tiền lần lượt là 10,60m; 8,77m kém lợi thế hơn so với tài sản thẩm định; tài sản so sánh 3 có chiều rộng mặt tiền là 12,00m 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 lần lượt là khoảng 0,20%; 0,81%; thấp hơn tài sản so sánh 3 là 0,27% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có quy mô diện tích là 427,40m². Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2 và 3 có quy mô diện tích lần lượt là 257,00m²; 308,90m²; 261,20m² 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 các tài sản so sánh 1, 2 và 3 lần lượt là khoảng 5,680%; 3,95%; 5,54% về yếu tố quy mô diện tích.
- Về cơ sở hạ tầng: Tài sản thẩm định giá tiếp giáp đường bê tông rộng khoảng 3,5m. Trong khi đó tài sản so sánh 3 tiếp giáp đường nhựa rộng khoảng 3,5m 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 3 là khoảng 2% về yếu tố cơ sở hạ tầng
- Về hình dáng: Tài sản thẩm định giá có hình dáng không cân đối. Trong khi đó tài sản so sánh 1, 2, 3 có hình dáng cân đối 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 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 **25.320.000 VND/m²**.

- Thửa đất số 276, tờ bản đồ số 59, địa chỉ: Phường Hiệp Thành, Thành Phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương (nay là Phường Thủ Dầu Một, TP. HCM) có diện tích đất trồng cây lâu năm thuộc quy hoạch đất ở là 48,30m²

$$\begin{aligned}
 + \text{ Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích đất} \times \text{Đơn giá đất} \\
 &= 48,30\text{m}^2 \times 25.320.000 \text{ VND/m}^2 \\
 &= \mathbf{1.222.956.000 \text{ VND}}
 \end{aligned}$$

- Thửa đất số 276, tờ bản đồ số 59, địa chỉ: Phường Hiệp Thành, Thành Phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương (nay là Phường Thủ Dầu Một, TP. HCM) có diện tích đất trồng cây lâu năm thuộc hành lang bảo vệ an toàn đường bộ là 102,70m²

$$\begin{aligned}
 + \text{ Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích đất} \times \text{Đơn giá đất} \\
 &= 102,70\text{m}^2 \times 25.320.000 \text{ VND/m}^2 \\
 &= \mathbf{2.600.364.000 \text{ VND}}
 \end{aligned}$$

- ❖ Ghi chú: Đối với phần diện tích thuộc quy hoạch đất giao thông, hành lang bảo vệ an toàn đường bộ được Saigon PA tạm tính theo giá thị trường. Khi nhà nước thực hiện dự án theo quy hoạch, đơn giá đất sẽ do cơ quan có thẩm quyền quyết định. Do đó, Saigon PA đề nghị khách hàng lưu ý khi sử dụng kết quả thẩm định giá.

6.2.3. Xác định giá trị quyền sử dụng đất ở tại đô thị thuộc quy hoạch đất nhà ở vườn, đất giao thông và cây xanh đô thị tại thửa đất số 24, 25 tờ bản đồ số 12, địa chỉ: Phường Hiệp Thành, Thành Phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương (nay là Phường Thủ Dầu Một, TP. HCM)

- Qua khảo sát thực tế, tài sản thẩm định giá là thửa đất số 24, 25 cùng tờ bản đồ số 12, địa chỉ: Phường Hiệp Thành, Thành Phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương (nay là Phường Thủ Dầu Một, TP. HCM) cùng chủ sử dụng, nằm liền kề nhau, tạo thành một khối thống nhất, tiếp giáp đường đất rộng khoảng 3,5m, để đánh giá đầy đủ lợi thế của tài sản thẩm định, Saigon PA ước tính giá trị tài sản thẩm định trong điều kiện hợp thửa

❖ **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 07/2025	Rao bán tháng 11/2025	Rao bán tháng 11/2025
2	Tình trạng pháp lý	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
3	Điều kiện giao dịch	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường
4	Mục đích sử dụng đất	ODT	ODT + CLN	ODT + CLN	ODT + CLN

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
5	Vị trí	Hẻm Đại Lộ Bình Dương, Phường Hiệp Thành, Thành Phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương (nay là Phường Thủ Dầu Một, TP. HCM)	Hẻm đường Đại Lộ Bình Dương, Phường Hiệp Thành, Thành Phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương (nay là Phường Thủ Dầu Một, TP. HCM)	Hẻm đường 30/4, Phường Hiệp Thành, Thành Phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương (nay là Phường Thủ Dầu Một, TP. HCM)	Hẻm đường Ngô Gia Tự, Phường Hiệp Thành, Thành Phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương (nay là Phường Thủ Dầu Một, TP. HCM)
6	Chiều rộng mặt tiền	12,00m	50,16m	5,00m	17,25m
7	Quy mô diện tích	3503,30m ²	595,5m ²	167,0m ²	872,7m ²
7.1	Diện tích đất ODT		300,00m ²	70,00m ²	150,00m ²
7.2	Diện tích đất CLN		295,50m ²	97,00m ²	722,70m ²
8	Cơ sở hạ tầng	Đường đất 3,5m	Đường đất rộng khoảng 4m - 5m	Đường nhựa rộng khoảng 4m	Đường nhựa rộng khoảng 4,5m
9	Hình dáng	Cân đối	Tương đối cân đối	Cân đối	Tương đối cân đối
10	Phong thủy	Đối diện nghĩa trang	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy
11	Giá rao bán (VND)		29.780.000.000	7.500.000.000	34.908.000.000
12	Nhận định từ giá rao bán về giá ước tính giao dịch thành công		Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp
13	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		28.588.800.000	7.350.000.000	34.209.840.000
14	Kết cấu công trình xây dựng		Đất trống	Đất trống	Đất trống
15	Giá trị chuyển đổi mục đích sử dụng đất		1.274.033.475	418.210.650	2.847.148.920
16	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		50.147.000	46.516.000	42.462.000
17	Thông tin tham chiếu		Anh Hiên 0866.671.682	Chị Loan 0868.148.086	Anh Dũng 0933.292.292

❖ **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)		50.147.000	46.516.000	42.462.000
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		50.147.000	46.516.000	42.462.000
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		50.147.000	46.516.000	42.462.000
3	Vị trí	Hẻm Đại Lộ Bình Dương, Phường Hiệp Thành, Thành Phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương (nay là Phường Thủ Dầu Một, TP. HCM)	Hẻm đường Đại Lộ Bình Dương, Phường Hiệp Thành, Thành Phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương (nay là Phường Thủ Dầu Một, TP. HCM)	Hẻm đường 30/4, Phường Hiệp Thành, Thành Phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương (nay là Phường Thủ Dầu Một, TP. HCM)	Hẻm đường Ngô Gia Tự, Phường Hiệp Thành, Thành Phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương (nay là Phường Thủ Dầu Một, TP. HCM)
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		50.147.000	46.516.000	42.462.000
4	Chiều rộng mặt tiền	12,00m	50,16m	5,00m	17,25m
	Tỷ lệ điều chỉnh		-12,72%	2,33%	-1,75%
	Mức điều chỉnh		-6.378.698	1.083.823	-743.085
	Giá trị sau điều chỉnh		43.768.302	47.599.823	41.718.915
5	Quy mô diện tích	3503,30m ²	595,50m ²	167,00m ²	872,70m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		-26,43%	-30,33%	-23,91%
	Mức điều chỉnh		-13.253.852	-14.108.303	-10.152.664
	Giá trị sau điều chỉnh		30.514.450	33.491.520	31.566.251

M. S. D. N. 1 Q. Ph.

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
6	Cơ sở hạ tầng	Đường đất 3,5m	Đường đất rộng khoảng 4m - 5m	Đường nhựa rộng khoảng 4m	Đường nhựa rộng khoảng 4,5m
	Tỷ lệ điều chỉnh		-5,00%	-10,00%	-10,00%
	Mức điều chỉnh		-2.507.350	-4.651.600	-4.246.200
	Giá trị sau điều chỉnh		28.007.100	28.839.920	27.320.051
7	Hình dáng	Cân đối	Tương đối cân đối	Cân đối	Tương đối cân đối
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		28.007.100	28.839.920	27.320.051
8	Phong thủy	Đổi diện nghĩa trang	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy
	Tỷ lệ điều chỉnh		-10,00%	-10,00%	-10,00%
	Mức điều chỉnh		-5.014.700	-4.651.600	-4.246.200
	Giá trị sau điều chỉnh		22.992.400	24.188.320	23.073.851
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		22.992.400	24.188.320	23.073.851
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		23.418.190		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		-2%	3%	-1%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		23.418.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		27.154.601	24.495.326	19.388.149
	Số lần điều chỉnh		4	4	4
	Biên độ điều chỉnh		5,0% - 26,4%	2,3% - 30,3%	1,8% - 23,9%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-27.154.601	-22.327.680	-19.388.149

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

- Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định giá có chiều rộng mặt tiền là 12,00m. Trong khi đó, tài sản so sánh 1 và 3 có chiều rộng mặt tiền lần lượt là 50,16m; 17,25m; lợi thế hơn so với tài sản thẩm định; tài sản so sánh 2 có chiều rộng mặt tiền là 5,00m kém 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, 3 lần lượt là khoảng 12,72%; 1,75% và cao hơn tài sản so sánh 2 là 2,33% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.

- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có quy mô diện tích là 3503,30m². Trong khi đó, tài sản so sánh 1, 2, 3 có quy mô diện tích lần lượt là 595,50m²; 167,00m²; 872,70m² 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 26,43%; 30,33%; 23,91% về yếu tố quy mô diện tích.
- Về cơ sở hạ tầng: Tài sản thẩm định tiếp giáp đường đất rộng khoảng 3,5m. Trong khi đó, tài sản so sánh 1 tiếp giáp đường đất rộng khoảng 4 - 5m; tài sản so sánh 2 tiếp giáp đường nhựa rộng khoảng 4m; tài sản so sánh 3 tiếp giáp đường nhựa rộng khoảng 4,5m 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 5%; 10%; 10% về yếu tố cơ sở hạ tầng.
- Về phong thủy: Tài sản thẩm định giá nằm đối diện nghĩa trang. Trong khi đó, tài sản so sánh 1, 2, 3 không có bất lợi về mặt phong thủy, 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 phong thủy.

❖ **Thống 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 **23.418.000 VND/m²**.
- Thửa đất số 25, tờ bản đồ số 12, địa chỉ: Phường Hiệp Thành, Thành Phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương (nay là Phường Thủ Dầu Một, TP. HCM) có diện tích đất ở tại đô thị quy hoạch đất giao thông và cây xanh đô thị là 500m²
 - + Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích đất x Đơn giá đất
= 500m² x **23.418.000 VND/m²**
= **11.709.000.000 VND**
- Thửa đất số 24, tờ bản đồ số 12, địa chỉ: Phường Hiệp Thành, Thành Phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương (nay là Phường Thủ Dầu Một, TP. HCM) có diện tích đất ở tại đô thị thuộc quy hoạch đất nhà ở vườn là 500m².
 - + Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích đất x Đơn giá đất
= 500m² x **23.418.000 VND/m²**
= **11.709.000.000 VND**

- ❖ Ghi chú: Đối với phần diện tích đất thuộc quy hoạch đất giao thông, đất cây xanh đô thị được Saigon PA tạm tính theo giá thị trường. Khi nhà nước thực hiện dự án theo quy hoạch, đơn giá đất sẽ do cơ quan có thẩm quyền quyết định. Do đó, Saigon PA đề nghị khách hàng lưu ý khi sử dụng kết quả thẩm định giá.

6.2.4. Xác định giá trị quyền sử dụng đất cây lâu năm thuộc quy hoạch đất ở, đất giao thông và cây xanh đô thị tại thửa đất số 24, 25 tờ bản đồ số 12, địa chỉ: Phường Hiệp Thành, Thành Phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương (nay là Phường Thủ Dầu Một, TP. HCM)

- Qua khảo sát thực tế, tài sản thẩm định giá là thửa đất số 24, 25 cùng tờ bản đồ số 12, địa chỉ: Phường Hiệp Thành, Thành Phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương (nay là Phường Thủ Dầu Một, TP. HCM) cùng chủ sử dụng, nằm liền kề nhau, tạo thành một khối thống nhất, tiếp giáp đường đất rộng khoảng 3,5m, để đánh giá đầy đủ lợi thế của tài sản thẩm định, Saigon PA ước tính giá trị tài sản thẩm định trong điều kiện hợp thửa

❖ **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 07/2025	Rao bán tháng 11/2025	Rao bán tháng 11/2025
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	ODT + CLN	ODT + CLN	ODT + CLN
5	Vị trí	Hẻm Đại Lộ Bình Dương, Phường Hiệp Thành, Thành Phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương (nay là Phường Thủ Dầu Một, TP. HCM)	Hẻm đường Đại Lộ Bình Dương, Phường Hiệp Thành, Thành Phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương (nay là Phường Thủ Dầu Một, TP. HCM)	Hẻm đường 30/4, Phường Hiệp Thành, Thành Phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương (nay là Phường Thủ Dầu Một, TP. HCM)	Hẻm đường Ngô Gia Tự, Phường Hiệp Thành, Thành Phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương (nay là Phường Thủ Dầu Một, TP. HCM)
6	Chiều rộng mặt tiền	12,00m	50,16m	5,00m	17,25m
7	Quy mô diện tích	3503,30m ²	595,50m ²	167,00m ²	872,70m ²
7.1	Diện tích đất ODT		300,00m ²	70,00m ²	150,00m ²
7.2	Diện tích đất CLN		295,50m ²	97,00m ²	722,70m ²
8	Cơ sở hạ tầng	Đường đất 3,5m	Đường đất rộng khoảng 4m - 5m	Đường nhựa rộng khoảng 4m	Đường nhựa rộng 4,5m
9	Hình dáng	Cân đối	Tương đối cân đối	Cân đối	Tương đối cân đối
10	Phong thủy	Đôi diện nghĩa trang	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy
11	Giá rao bán (VND)		29.780.000.000	7.500.000.000	34.908.000.000
12	Nhận định từ giá rao bán về giá ước tính giao dịch thành công		Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá còn lớn	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
13	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		28.588.800.000	7.350.000.000	34.209.840.000
14	Kết cấu công trình xây dựng		Đất trống	Đất trống	Đất trống
15	Giá trị chuyển đổi mục đích sử dụng đất		1.293.435.000	301.801.500	590.940.000
16	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		45.836.000	42.205.000	38.523.000
17	Thông tin tham chiếu		Anh Hiên 0866.671.682	Chị Loan 0868.148.086	Anh Dũng 0933.292.292

❖ **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)		45.836.000	42.205.000	38.523.000
B	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh				
1	Tình trạng pháp lý	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		0,00%	0,00%	0,00%
	<i>Mức điều chỉnh</i>		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		45.836.000	42.205.000	38.523.000
2	Điều kiện giao dịch	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		0,00%	0,00%	0,00%
	<i>Mức điều chỉnh</i>		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		45.836.000	42.205.000	38.523.000
3	Vị trí	Hẻm Đại Lộ Bình Dương, Phường Hiệp Thành, Thành Phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương (nay là Phường Thủ Dầu Một, TP. HCM)	Hẻm đường Đại Lộ Bình Dương, Phường Hiệp Thành, Thành Phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương (nay là Phường Thủ Dầu Một, TP. HCM)	Hẻm đường 30/4, Phường Hiệp Thành, Thành Phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương (nay là Phường Thủ Dầu Một, TP. HCM)	Hẻm đường Ngô Gia Tự, Phường Hiệp Thành, Thành Phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương (nay là Phường Thủ Dầu Một, TP. HCM)
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		0,00%	0,00%	0,00%
	<i>Mức điều chỉnh</i>		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		45.836.000	42.205.000	38.523.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
4	Chiều rộng mặt tiền	12,00m	50,16m	5,00m	17,25m
	Tỷ lệ điều chỉnh		-12,72%	2,33%	-1,75%
	Mức điều chỉnh		-5.830.339	983.377	-674.153
	Giá trị sau điều chỉnh		40.005.661	43.188.377	37.848.848
5	Quy mô diện tích	3503,30m ²	595,50m ²	167,00m ²	872,70m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		-26,43%	-30,33%	-23,91%
	Mức điều chỉnh		-12.114.455	-12.800.777	-9.210.849
	Giá trị sau điều chỉnh		27.891.206	30.387.600	28.637.998
6	Cơ sở hạ tầng	Đường đất 3,5m	Đường đất rộng khoảng 4m - 5m	Đường nhựa rộng khoảng 4m	Đường nhựa rộng 4,5m
	Tỷ lệ điều chỉnh		-5,00%	-10,00%	-10,00%
	Mức điều chỉnh		-2.291.800	-4.220.500	-3.852.300
	Giá trị sau điều chỉnh		25.599.406	26.167.100	24.785.698
7	Hình dáng	Cân đối	Tương đối cân đối	Cân đối	Tương đối cân đối
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		25.599.406	26.167.100	24.785.698
8	Phong thủy	Đổi diện nghĩa trang	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy
	Tỷ lệ điều chỉnh		-10,00%	-10,00%	-10,00%
	Mức điều chỉnh		-4.583.600	-4.220.500	-3.852.300
	Giá trị sau điều chỉnh		21.015.806	21.946.600	20.933.398
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		21.015.806	21.946.600	20.933.398
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		21.298.601		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		-1%	3%	-2%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		21.299.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		24.820.194	22.225.153	17.589.602
	Số lần điều chỉnh		4	4	4
	Biên độ điều chỉnh		5,0% - 26,4%	2,3% - 30,3%	1,8% - 23,9%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-24.820.194	-20.258.400	-
					17.589.602

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

- Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định giá có chiều rộng mặt tiền là 12,00m. Trong khi đó, tài sản so sánh 1 và 3 có chiều rộng mặt tiền lần lượt là 50,16m; 17,25m; lợi thế

hơn so với tài sản thẩm định; tài sản so sánh 2 có chiều rộng mặt tiền là 5,00m kém 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, 3 lần lượt là khoảng 12,72%; 1,75% và cao hơn tài sản so sánh 2 là 2,33% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.

- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có quy mô diện tích là 3503,30m². Trong khi đó, tài sản so sánh 1, 2, 3 có quy mô diện tích lần lượt là 595,50m²; 167,00m²; 872,70m² 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 26,43%; 30,33%; 23,91% về yếu tố quy mô diện tích.
- Về cơ sở hạ tầng: Tài sản thẩm định tiếp giáp đường đất rộng khoảng 3,5m. Trong khi đó, tài sản so sánh 1 tiếp giáp đường đất rộng khoảng 4 - 5m; tài sản so sánh 2 tiếp giáp đường nhựa rộng khoảng 4m; tài sản so sánh 3 tiếp giáp đường nhựa rộng khoảng 4,5m đều 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 5%; 10%; 10% về yếu tố cơ sở hạ tầng.
- Về phong thủy: Tài sản thẩm định giá nằm đối diện nghĩa trang. Trong khi đó, tài sản so sánh 1, 2, 3 không có bất lợi về mặt phong thủy, 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 phong thủy.

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

- Qua bảng điều chỉnh, ta thấy chênh lệch giữa mỗi mức giá chỉ dẫn với mức giá trung bình của các mức giá chỉ dẫn không quá 15%. Saigon PA đề xuất sử dụng bình quân mức giá chỉ dẫn sau điều chỉnh của 3 tài sản so sánh để làm đơn giá chỉ dẫn cho tài sản thẩm định tương ứng là **21.299.000 VND/m²**.
- Thửa đất số 25, tờ bản đồ số 12, địa chỉ: Phường Hiệp Thành, Thành Phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương (nay là Phường Thủ Dầu Một, TP. HCM) có diện tích đất cây lâu năm quy hoạch đất giao thông và cây xanh đô thị là 1152,60m²
 - + Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích đất x Đơn giá đất

$$= 1152,60\text{m}^2 \times 21.299.000 \text{ VND/m}^2$$

$$= 24.549.277.400\text{VND}$$
- Thửa đất số 24, tờ bản đồ số 12, địa chỉ: Phường Hiệp Thành, Thành Phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương (nay là Phường Thủ Dầu Một, TP. HCM) có diện tích đất cây lâu năm quy hoạch quy hoạch đất nhà ở vườn là khoảng 432,72m²
 - + Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích đất x Đơn giá đất

$$= 432,72\text{m}^2 \times 21.299.000 \text{ VND/m}^2$$

$$= 9.216.503.280 \text{ VND}$$
- Thửa đất số 24, tờ bản đồ số 12, địa chỉ: Phường Hiệp Thành, Thành Phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương (nay là Phường Thủ Dầu Một, TP. HCM) có diện tích đất cây lâu năm thuộc đất giao thông và cây xanh đô thị là khoảng 917,98m²
 - + Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích đất x Đơn giá đất

$$= 917,982\text{m}^2 \times 21.299.000 \text{ VND/m}^2$$

$$= 19.552.056.020 \text{ VND}$$

- ❖ Ghi chú: Đối với phần diện tích đất thuộc quy hoạch đất giao thông, đất cây xanh đô thị được Saigon PA tạm tính theo giá thị trường. Khi nhà nước thực hiện dự án theo quy hoạch, đơn giá đất sẽ do cơ quan có thẩm quyền quyết định. Do đó, Saigon PA đề nghị khách hàng lưu ý khi sử dụng kết quả thẩm định giá.

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 276, tờ bản đồ số 59, địa chỉ: Phường Hiệp Thành, Thành Phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương (nay là Phường Thủ Dầu Một, TP. HCM)	427,40		12.448.658.400
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở tại đô thị thuộc quy hoạch đất ở	276,40	31.206.000	8.625.338.400
1.2	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm thuộc quy hoạch đất ở	48,30	25.320.000	1.222.956.000
1.3	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm thuộc hành lang bảo vệ an toàn đường bộ	102,70	25.320.000	2.600.364.000
2	Thửa đất số 25, tờ bản đồ số 12, địa chỉ: Phường Hiệp Thành, Thành Phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương (nay là Phường Thủ Dầu Một, TP. HCM)	1652,60		36.258.227.400
2.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở tại đô thị thuộc quy hoạch đất giao thông và cây xanh đô thị	500,00	23.418.000	11.709.000.000
2.2	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm thuộc quy hoạch đất giao thông và cây xanh đô thị	1152,60	21.299.000	24.549.227.400
3	Thửa đất số 24, tờ bản đồ số 12, địa chỉ: Phường Hiệp Thành, Thành Phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương (nay là Phường Thủ Dầu Một, TP. HCM)	1850,70		40.477.559.300
3.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở tại đô thị thuộc quy hoạch đất nhà ở vườn	500,00	23.418.000	11.709.000.000
3.2	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm thuộc quy hoạch đất nhà ở vườn	432,72	21.299.000	9.216.503.280
3.3	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm thuộc quy hoạch đất giao thông và cây xanh đô thị	917,98	21.299.000	19.552.056.020
Tổng giá trị (VND)				89.184.445.100

Kết luận tổng giá trị (làm tròn): 89.184.445.000 VND.

Bằng chữ: Tám mươi chín tỷ một trăm tám mươi tư triệu bốn trăm bốn mươi lăm nghìn đồng.

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

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

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

- Kết quả thẩm định giá chỉ có hiệu lực khi các bên tham gia tuân thủ và hoàn thành các điều khoản trong hợp đồng thẩm định giá số A.233/25/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.
- Đối với các thửa đất có diện tích đất thuộc lộ giới, Saigon PA xác định giá trị phần diện tích này theo giá thị trường. Khi Nhà nước thu hồi để thực hiện dự án theo quy hoạch, đơn giá sẽ do cơ quan có thẩm quyền quyết định. Do đó, đề nghị các bên liên quan lưu ý đến kết quả thẩm định giá.
- Giá trị tài sản thẩm định tại thửa đất số 24, 25, cùng tờ bản đồ số 12, địa chỉ: phường Hiệp Thành, TP Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Phường Thủ Dầu Một, TP.HCM) được tính trong điều kiện hợp thửa.
- 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 tổ thẩm định giá 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. Tổ thẩm định giá 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 tổ thẩm định giá định rằng tất cả giấy tờ pháp lý được cung cấp là trung thực và chính xác.
- 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 bảng giá đất Nhà nước quy định bởi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh/thành phố trực thuộc trung ương có hiệu lực tại thời điểm thẩm định giá. Các chi phí khác liên quan đến việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất chưa được xem xét (nếu có) được giả định không ảnh hưởng trọng yếu đến kết quả thẩm định giá. Saigon PA đề nghị khách hàng và các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- 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.

- 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 và tổ thẩm định giá 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.
- 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.
- 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 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.

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

THẨM ĐỊNH VIÊN



Lê Quốc Trung



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



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

MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

Thửa đất số 24, 25 tờ bản đồ số 12



Đường tiếp giáp tài sản thẩm định giá



Đường tiếp giáp tài sản thẩm định giá



Đường tiếp giáp tài sản thẩm định giá



Đường tiếp giáp tài sản thẩm định giá



Đường tiếp giáp tài sản thẩm định giá



Đường tiếp giáp tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá



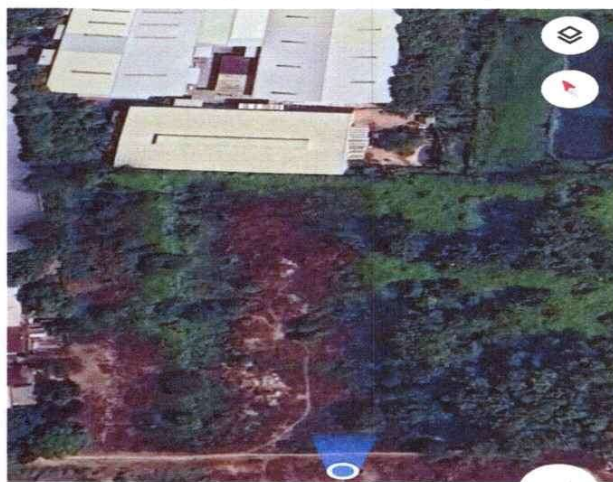
Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Vị trí tài sản thẩm định giá



Vị trí tài sản thẩm định giá

MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

Thửa đất số 276, tờ bản đồ số 59



Đường tiếp giáp tài sản thẩm định giá



Đường tiếp giáp tài sản thẩm định giá



Đường tiếp giáp tài sản thẩm định giá



Đường tiếp giáp tài sản thẩm định giá



Tổng quan tài sản thẩm định giá



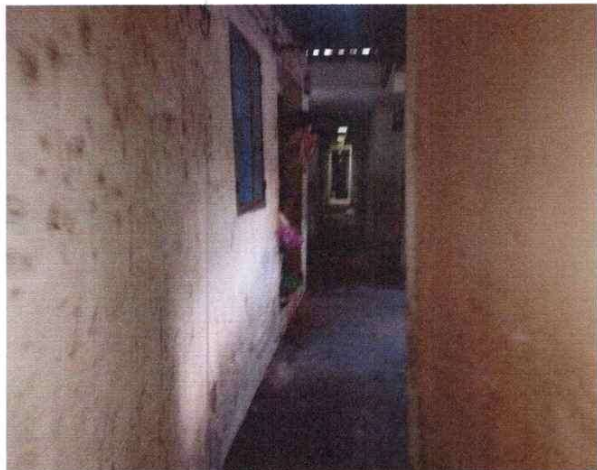
Tổng quan tài sản thẩm định giá



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



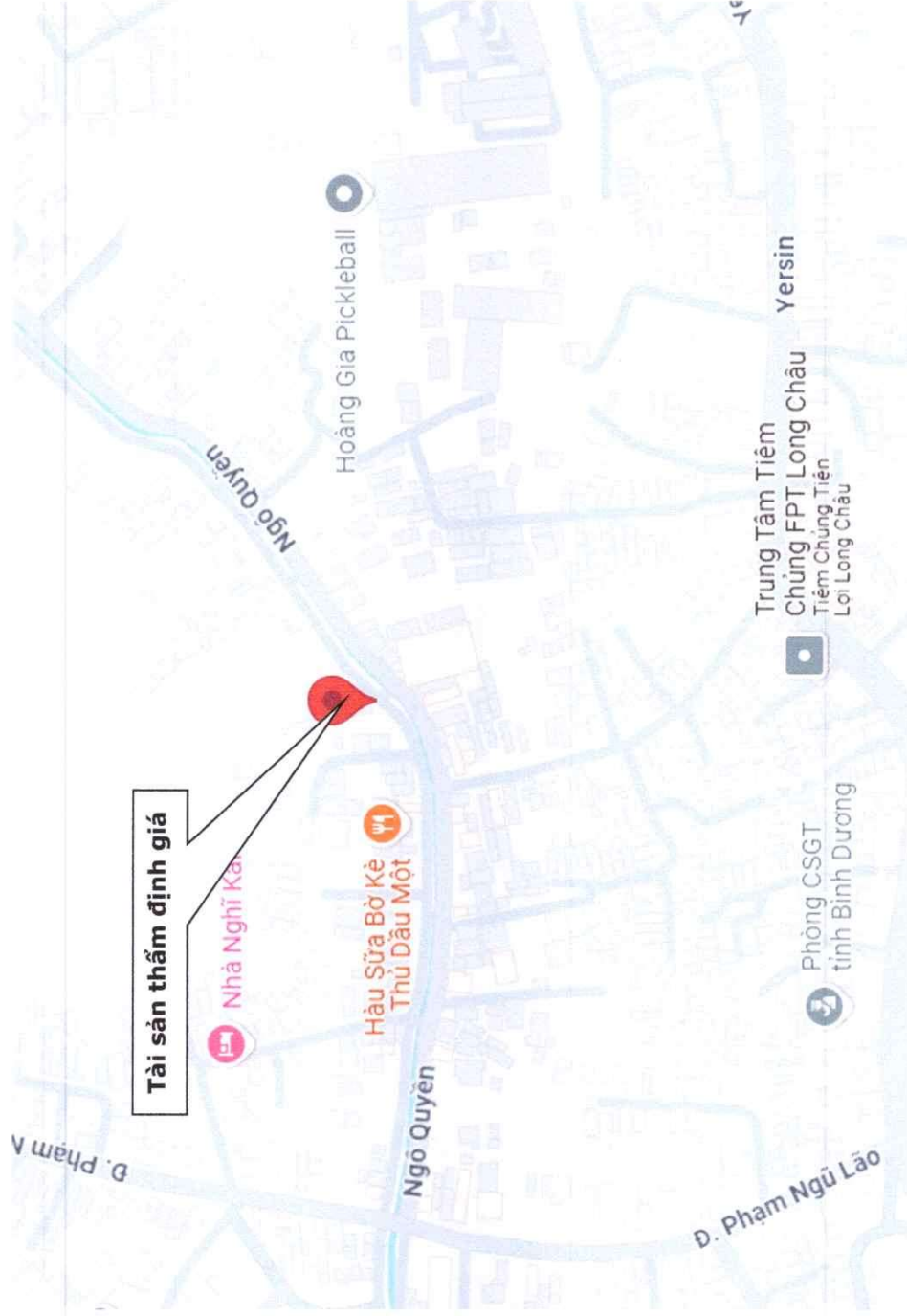
Hiện trạng tài sản thẩm định



Vị trí tài sản thẩm định giá

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

Tọa độ Thửa đất số 276, tờ bản đồ số 59: 10.984617284832707, 106.65754978551325



SƠ ĐỒ VỊ TRÍ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

Tọa độ Thửa đất số 25, 24 tờ bản đồ số 12: 11.000736, 106.647683

