

Số chứng thư: 012/2025/A.209 (Số hợp đồng: A.241/25/SaigonPA/HĐ)

Khách hàng yêu cầu thẩm định giá: Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh

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

Địa chỉ tài sản thẩm định: Thửa đất số 641, tờ bản đồ số 7, TDP Tân Hải, thị trấn Cam Đức, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa (nay là xã Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa)

Ngày phát hành chứng thư: 26/11/2025.



CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số A.241/25/SaigonPA/HĐ ngày 21/11/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh;

Căn cứ Báo cáo thẩm định giá số 012/2025/A.209 ngày 26/11/2025 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.209 ngày 26/11/2025 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng: Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh
- Địa chỉ: 39 Hàm Nghi, phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Tp.HCM.
- CCCD số: 058190000038

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 641, tờ bản đồ số 7, TDP Tân Hải, thị trấn Cam Đức, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa (nay là xã Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa).

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tháng 11/2025. Ngày khảo sát hiện trạng 21/11/2025.

5. MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Phục vụ công tác vay vốn.

6. CƠ SỞ GIÁ TRỊ THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Cơ sở giá trị thị trường.

7. 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.
- 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)
I	Thửa đất số 641, tờ bản đồ số 7, TDP Tân Hải, thị trấn Cam Đức, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa (nay là xã Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa)	410,20		
1	Giá trị quyền sử dụng đất ODT ngoài quy hoạch giao thông	297,50	47.565.000	14.150.587.500
2	Giá trị quyền sử dụng đất ODT thuộc quy hoạch giao thông	104,00	3.094.000	321.776.000
3	Giá trị quyền sử dụng đất CLN thuộc quy hoạch giao thông	8,70	86.400	751.680
Tổng giá trị (VND)				14.473.115.180
Tổng giá trị (VND) (làm tròn)				14.473.000.000

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 14.473.000.000 VND.

Bằng chữ: Mười bốn tỷ bốn trăm bảy mươi ba triệu đồng.

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

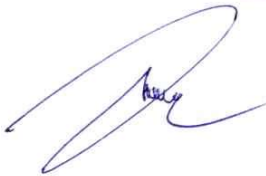
- Thời hạn sử dụng kết quả thẩm định giá tài sản này là sáu (06) tháng kể từ ngày phát hành chứng thư thẩm định giá này.

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.201/25/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 phần diện tích đất thuộc quy hoạch giao thông, Saigon PA tính theo Quyết định số 23/2025/QĐ-UBND ngày 10/04/2025 của UBND tỉnh Khánh Hòa về sửa đổi, bổ sung quyết định số 04/2020/QĐ-UBND ngày 18 tháng 02 năm 2020 của UBND tỉnh Khánh Hòa quy định bảng giá các loại đất định kỳ 05 năm giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa. Khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án theo quy hoạch, đơn giá đất do cơ quan có thẩm quyền quyết định. Do đó, Saigon PA đề nghị khách hàng lưu ý khi sử dụng kết quả thẩm định giá.
- 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 03 bản chính. Trong đó, Saigon PA giữ 01 bản, khách hàng giữ 02 bản - có giá trị như nhau.
- Mọi hình thức sao chép Chứng thư thẩm định giá không có sự đồng ý bằng văn bản của Saigon PA đều là hành vi vi phạm pháp luật.

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN



Nguyễn Văn Phước

THẨM ĐỊNH VIÊN



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

TUQ. CTHĐTĐV kiêm GIÁM ĐỐC

P. CHỦ TỊCH HĐQT



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

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 26 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@thamdinggiaisaigon.com Website: www.thamdinggiaisaigon.com

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

2.1. Thông tin về khách hàng thẩm định giá:

- Tên khách hàng: Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh
- Địa chỉ: 39 Hàm Nghi, phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Tp.HCM.
- CCCD số: 058190000038

2.2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- Giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại Thửa đất số 641, tờ bản đồ số 7, TDP Tân Hải, thị trấn Cam Đức, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa (nay là xã Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa).

2.3. Mục đích thẩm định giá:

- Phục vụ công tác vay vốn.

2.4. Cơ sở giá trị thẩm định giá:

- Cơ sở giá trị thị trường.

2.5. Thời điểm thẩm định giá:

- Tháng 11/2025.
- Ngày khảo sát hiện trạng 21/11/2025.

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;
- 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 số 34/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Quy định thi, cấp, quản lý, thu hồi thẻ thẩm định viên về giá;
- Thông tư số 39/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Quy định về đào tạo, bồi dưỡng, cập nhật kiến thức và cấp chứng chỉ nghiệp vụ thẩm định giá;
- Thông tư số 38/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Quy định về đánh giá hoạt động doanh nghiệp thẩm định giá; trích lập dự phòng rủi ro nghề nghiệp, chế độ bảo cáo về hoạt động 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 30/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành các chuẩn mực thẩm 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 31/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về thu thập và phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá;
- Thông tư số 32/2024/TT-BTC ngày 16/06/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành chuẩn mực thẩm 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 36/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành Chuẩn mực thẩm 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, Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá tài sản vô hình;
- 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;
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0309509811 ngày 09/11/2009 và cấp đổi lần thứ 11 ngày 19 tháng 06 năm 2025;
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá số 12/TĐG ngày 19/08/2015; cấp lại lần 4 ngày 27/6/2025;
- 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 01/01/2025;
- Quyết định số: 23/2025/QĐ-UBND ngày 10/04/2025 của UBND tỉnh Khánh Hòa về sửa đổi, bổ sung quyết định số 04/2020/QĐ-UBND ngày 18 tháng 02 năm 2020 của UBND tỉnh Khánh Hòa quy định bảng giá các loại đất định kỳ 05 năm giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.
- Hợp đồng thẩm định giá số A.241/25/SaigonPA/HD ngày 21/11/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 232666, có sổ vào sổ cấp GCN: CS03630 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 20/02/2020.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

3.1. Quyền sử dụng đất Thửa đất số 641, tờ bản đồ số 7, TDP Tân Hải, thị trấn Cam Đức, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa (nay là xã Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa).

3.1.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại: Thửa đất số 641, tờ bản đồ số 7, TDP Tân Hải, thị trấn Cam Đức, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa (nay là xã Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa).
- Vị trí: Tài sản thẩm định có 1 mặt tiếp giáp mặt tiền đường Đinh Tiên Hoàng (đường nhựa rộng khoảng 20m bao gồm bồn hoa) và 1 mặt tiếp giáp đường nhựa rộng khoảng 3,5m (chưa bao gồm lề đường); vị trí tài sản cách đường Phạm Văn Đồng khoảng 180m, cách đường Quốc Lộ 1A khoảng 1,4km.

3.1.2. Hiện trạng khu đất

- Tổng diện tích đất theo kích thước trên giấy chứng nhận là: 410,2m². Trong đó:
 - + Diện tích đất ODT ngoài quy hoạch giao thông: 297,50 m²
 - + Diện tích đất ODT thuộc quy hoạch giao thông: 104,00 m² (tham khảo theo Quyết định số: 2076/QĐ-UBND ngày 12/08/2024 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Phân khu đô thị phía Bắc, đô thị mới Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa)
 - + Diện tích đất CLN thuộc quy hoạch giao thông: 8,70 m² (theo mục III. Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trong giấy chứng nhận)
- Chiều rộng mặt tiền: khoảng 7,03m.
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị 401,5m²; Đất trồng cây lâu năm 8,7m².
- Thời hạn sử dụng: Đất ở: lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: đến ngày 01/07/2050.
- Hình dạng lô đất: Cân đối.
- Hiện trạng sử dụng: Trên đất có công trình xây dựng là nhà phố.

3.1.3. Quy hoạch

- Tài sản thẩm định giá thuộc quy hoạch: Đất nhóm nhà ở mới (mật độ thấp) và đất giao thông căn cứ theo giấy chứng nhận và Quyết định số: 2076/QĐ-UBND ngày 12/08/2024 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Phân khu đô thị phía Bắc, đô thị mới Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa.

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 dồi dào đối với tài sản là đất ở tại đô thị có quy mô diện tích vừa và nhỏ.
- Thông tin rao bán chủ yếu từ website, môi giới, chủ tài sản Giao dịch được thực hiện chủ yếu thông qua thỏa thuận giá giữa bên mua và bên bán.
- Triển vọng: Trong bối cảnh kinh tế vĩ mô trong nước thuận lợi, tăng trưởng kinh tế phục hồi, mặt bằng lãi suất duy trì ở mức thấp, lạm phát tăng trong tầm kiểm soát, hàng loạt văn bản luật mới về bất động sản có hiệu lực, thị trường bất động sản bước đầu có những tín hiệu phục hồi tích cực cả về giá lẫn khối lượng giao dịch. Mặc dù vẫn còn một số khó khăn như tăng trưởng tín dụng ngành còn thấp, áp lực 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 khá đông đúc; hoạt động kinh tế phát triển; thu nhập bình quân đầu người ở mức cao.
- Yếu tố về xã hội: Cơ sở hạ tầng giao thông phát triển; hệ thống điện, nước, dịch vụ viễn thông có; dân trí cao; an ninh xã hội được đảm bảo.

5. 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.
- Giả thiết đặc biệt: không có.

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

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

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

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

6.2.1. Xác định giá trị quyền sử dụng đất

6.2.1.1. Xác định giá trị quyền sử dụng đất ở ngoài quy hoạch giao thông

❖ 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 6/2025	Rao bán tháng 6/2025	Rao bán tháng 6/2025
2	Thông tin tham chiếu		Khoa Đoàn - 0964336712	Chí Nguyễn - 0798347626	Khoa Đoàn - 0964336712
3	Tình trạng pháp lý	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
4	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
5	Mục đích sử dụng đất	ODT	ODT	ODT	ODT
6	Vị trí	1 mặt giáp mặt tiền đường Đinh Tiên Hoàng và 1 mặt	1 mặt giáp mặt tiền đường Đinh Tiên Hoàng và 1 mặt đường nhựa phía sau,	Mặt tiền đường Đinh Tiên Hoàng, thị trấn Cam Đức, huyện Cam	Mặt tiền đường Đinh Tiên Hoàng, thị trấn Cam Đức, huyện

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
		đường nhựa phía sau, thị trấn Cam Đức, huyện Cam Lâm, Khánh Hòa (nay là xã Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa)	thị trấn Cam Đức, huyện Cam Lâm, Khánh Hòa (nay là xã Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa)	Lâm, Khánh Hòa (nay là xã Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa)	Cam Lâm, Khánh Hòa (nay là xã Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa)
7	Chiều rộng mặt tiền	7,03m	10,0m	9,0m	7,0m
8	Quy mô diện tích	410,20m	312,4m ²	217,9m ²	212,1m ²
9	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
10	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
11	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
12	Giá rao bán (VND)		16.000.000.000	12.500.000.000	8.200.000.000
13	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
14	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		15.680.000.000	10.375.000.000	8.036.000.000
15	Kết cấu công trình xây dựng		đất trống	Nhà cấp 4	Nhà cấp 4
16	Diện tích sàn sử dụng		0,0	140,0	90,0
17	Giá trị công trình xây dựng (VND)		0	599.187.456	385.191.936
18	Giá trị chuyển đổi mục đích sử dụng đất (VND)		10.210.200	78.897.000	183.164.800
19	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		50.695.000	50.400.000	48.840.000

❖ **Bảng điều chỉnh**

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

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
A	Đơn giá thị trường (VND/m ²)		50.695.000	50.400.000	48.840.000
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
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		50.695.000	50.400.000	48.840.000
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		50.695.000	50.400.000	48.840.000
3	Vị trí	1 mặt giáp mặt tiền đường Đinh Tiên Hoàng và 1 mặt đường nhựa phía sau, thị trấn Cam Đức, huyện Cam Lâm, Khánh Hòa (nay là xã Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa)	1 mặt giáp mặt tiền đường Đinh Tiên Hoàng và 1 mặt đường nhựa phía sau, thị trấn Cam Đức, huyện Cam Lâm, Khánh Hòa (nay là xã Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa)	Mặt tiền đường Đinh Tiên Hoàng, thị trấn Cam Đức, huyện Cam Lâm, Khánh Hòa (nay là xã Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa)	Mặt tiền đường Đinh Tiên Hoàng, thị trấn Cam Đức, huyện Cam Lâm, Khánh Hòa (nay là xã Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa)
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	10,00%	10,00%
	Mức điều chỉnh		0	5.040.000	4.884.000
	Giá trị sau điều chỉnh		50.695.000	55.440.000	53.724.000
4	Chiều rộng mặt tiền	7,03m	10,0m	9,0m	7,0m
	Tỷ lệ điều chỉnh		-5,94%	-3,94%	0,00%
	Mức điều chỉnh		-3.011.283	-1.985.760	0
	Giá trị sau điều chỉnh		47.683.717	53.454.240	53.724.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
5	Quy mô diện tích	410,2m2	312,4m2	217,9m2	212,1m2
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,89%	-9,62%	-9,91%
	Mức điều chỉnh		-2.478.986	-4.848.480	-4.840.044
	Giá trị sau điều chỉnh		45.204.732	48.605.760	48.883.956
6	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		45.204.732	48.605.760	48.883.956
7	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		45.204.732	48.605.760	48.883.956
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		45.204.732	48.605.760	48.883.956
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		45.204.732	48.605.760	48.883.956
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		47.564.816		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		-5,0%	2,2%	2,8%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		47.565.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		5.490.269	11.874.240	9.724.044
	Số lần điều chỉnh		2	3	2
	Biên độ điều chỉnh		4,9% - 5,9%	3,9% - 10,0%	9,9% - 10,0%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-5.490.269	-1.794.240	43.956

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

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

- Về vị trí: Tài sản thẩm định có 2 mặt tiếp giáp đường. Trong khi đó tài sản so sánh 2, 3 có 1 mặt tiếp giáp đường nên 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 2, 3 là khoảng 10% về yếu tố vị trí.
- Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định giá có chiều rộng mặt tiền là 7,03m. Trong khi đó, tài sản so sánh 1, 2 có chiều rộng mặt tiền lần lượt là 10,0m; 9,0m nên 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 lần lượt là khoảng 5,94%; 3,94% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có diện tích là 410,2m². Trong khi đó, tài sản so sánh 1, 2, 3 có diện tích lần lượt là 312,4m²; 217,9m²; 212,1m² nên 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 4,89%; 9,62%; 9,91% về yếu tố quy mô diện tích.

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

- Qua bảng điều chỉnh, ta thấy chênh lệch giữa mỗi mức giá chỉ dẫn với mức giá trung bình của các mức giá chỉ dẫn không quá 15%. Saigon PA đề xuất sử dụng bình quân mức giá chỉ dẫn sau điều chỉnh của 3 tài sản so sánh để làm đơn giá chỉ dẫn cho tài sản thẩm định, tương ứng là **47.565.000 VND/m²**.
- Tài sản thẩm định có diện tích đất ODT ngoài quy hoạch giao thông là 297,50 m²

$$\begin{aligned} \text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích} \times \text{Đơn giá} \\ &= 297,50 \text{ m}^2 \times 47.565.000 \text{ VND/m}^2 \\ &= \mathbf{14.150.587.500 \text{ VNĐ.}} \end{aligned}$$

6.2.1.2. Xác định giá trị quyền sử dụng đất thuộc quy hoạch giao thông

- Căn cứ theo yêu cầu của khách hàng, Saigon PA ước tính giá trị đất thuộc quy hoạch giao thông theo Quyết định số 23/2025/QĐ-UBND ngày 10/04/2025 của UBND tỉnh Khánh Hòa về sửa đổi, bổ sung quyết định số 04/2020/QĐ-UBND ngày 18 tháng 02 năm 2020 của UBND tỉnh Khánh Hòa quy định bảng giá các loại đất định kỳ 05 năm giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.
- Đơn giá đất ODT tại vị trí 1 đường Đinh Tiên Hoàng là: 3.094.000 VND/m².
- Đơn giá đất CLN tại vị trí 1 thị trấn Cam Đức là: 86.400 VND/m².
- Tài sản thẩm định có diện tích đất ODT thuộc quy hoạch giao thông là 104,00m²

$$\begin{aligned} \text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích đất} \times \text{Đơn giá} \\ &= 104,00 \text{ m}^2 \times 3.094.000 \text{ VND/m}^2 \\ &= \mathbf{321.776.000 \text{ VNĐ.}} \end{aligned}$$
- Tài sản thẩm định có diện tích đất CLN thuộc quy hoạch giao thông là 8,70m²

$$\begin{aligned} \text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích đất} \times \text{Đơn giá} \\ &= 8,70 \text{ m}^2 \times 86.400 \text{ VND/m}^2 \\ &= \mathbf{751.680 \text{ VNĐ.}} \end{aligned}$$
- Lưu ý: Khi Nhà nước thu hồi phần đất này để thực hiện dự án theo quy hoạch, đơn giá đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định.

7. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
I	Thửa đất số 641, tờ bản đồ số 7, TDP Tân Hải, thị trấn Cam Đức, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa (nay là xã Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa)	410,20		
1	Giá trị quyền sử dụng đất ODT ngoài quy hoạch giao thông	297,50	47.565.000	14.150.587.500
2	Giá trị quyền sử dụng đất ODT thuộc quy hoạch giao thông	104,00	3.094.000	321.776.000
3	Giá trị quyền sử dụng đất CLN thuộc quy hoạch giao thông	8,70	86.400	751.680
Tổng giá trị (VND)				14.473.115.180
Tổng giá trị (VND) (làm tròn)				14.473.000.000

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 14.473.000.000 VND.

Bảng chú: Mười bốn tỷ bốn trăm bảy mươi ba triệu đồng.

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

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

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

- Kết quả thẩm định giá chỉ có hiệu lực khi các bên tham gia tuân thủ và hoàn thành các điều khoản trong hợp đồng thẩm định giá số A.201/25/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 phần diện tích đất thuộc quy hoạch giao thông, Saigon PA tính theo Quyết định số 23/2025/QĐ-UBND ngày 10/04/2025 của UBND tỉnh Khánh Hòa về sửa đổi, bổ sung quyết định số 04/2020/QĐ-UBND ngày 18 tháng 02 năm 2020 của UBND tỉnh Khánh Hòa quy định bảng giá các loại đất định kỳ 05 năm giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa. Khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án theo quy hoạch, đơn giá đất do cơ quan có thẩm quyền quyết định. Do đó, Saigon PA đề nghị khách hàng lưu ý khi sử dụng kết quả thẩm định giá.
- 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 PHỤ LỤC KÈM THEO: (Nếu có)

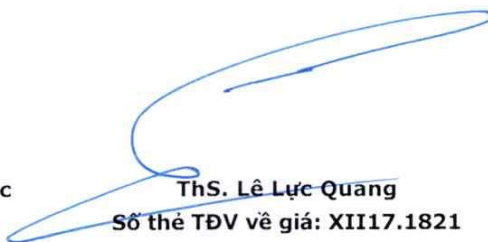
- Hồ sơ thẩm định giá của tài sản: kế hoạch thẩm định giá, các giấy tờ pháp lý liên quan đến tài sản thẩm định, sơ đồ vị trí tài sản, hình ảnh thực tế tài sản, báo cáo kiểm soát nội bộ và biên bản khảo sát hiện trạng tài sản.

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN



Nguyễn Văn Phước

THẨM ĐỊNH VIÊN



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

TUQ. CTHĐTV kiêm GIÁM ĐỐC

P. CHỦ TỊCH HĐTV



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

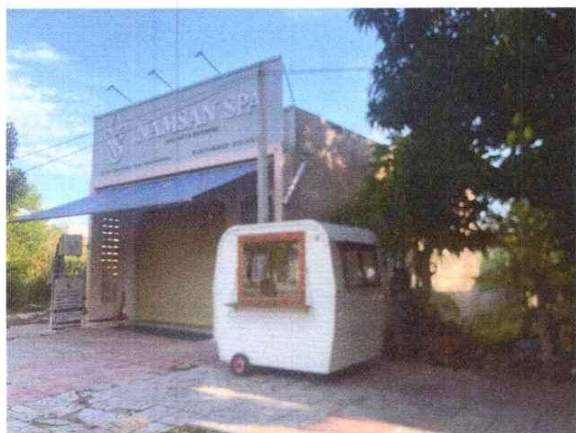
MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ



Đường Đinh Tiên Hoàng



Đường nhựa phía sau tài sản



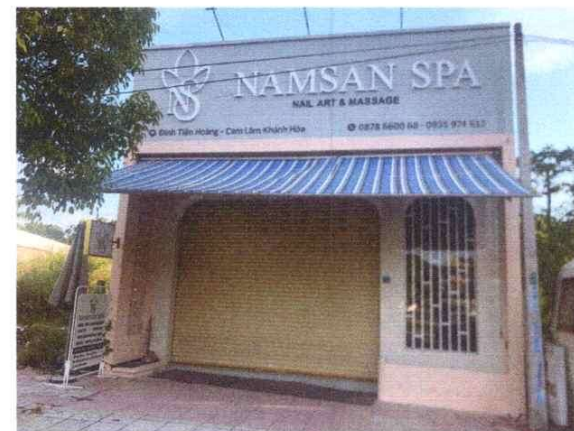
Hiện trạng tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định



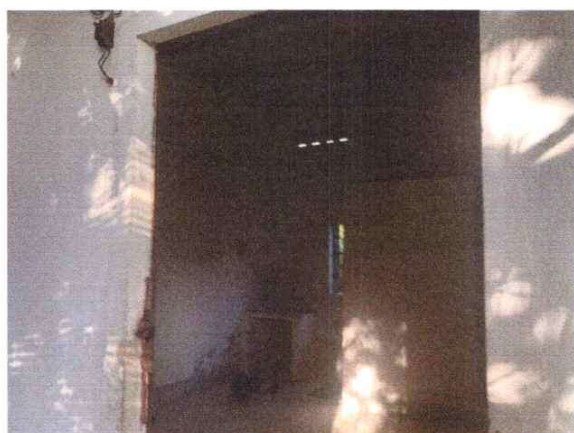
Hiện trạng tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

