

## **CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ**

*Số: 71201/23/CT-VVFC/CNMN ngày 12/07/2023*

Đơn vị đề nghị: **TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG TRÌNH VIETTEL**

Tài sản thẩm định: **Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 908, tờ bản đồ số 58, xã Đông Thạnh, huyện Hóc Môn, TP Hồ Chí Minh**

**Tp. Hồ Chí Minh, tháng 07 năm 2023**

**CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ****Kính gửi: Tổng công ty Cổ phần Công trình Viettel**

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số 150403-MS/KCQ/HĐMB-2023/VCC-VVFC ngày 15/04/2023 đã ký giữa Tổng công ty Cổ phần Công trình Viettel và Công ty CP Định giá và Dịch vụ Tài chính Việt Nam VVFC và đề nghị thẩm định giá số 1801/VCC-MS ngày 18/05/2023 về việc thẩm định giá trị bất động sản.

Chi nhánh Miền Nam - Công ty CP Định giá và Dịch vụ Tài chính Việt Nam VVFC cung cấp Chứng thư thẩm định giá số 71201/23/CT-VVFC/CNMMN ngày 12/07/2023 với các nội dung sau đây:

**1. Thông tin về khách hàng thẩm định giá:****TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG TRÌNH VIETTEL**

Địa chỉ: Số 1 Giang Văn Minh, P. Kinh Mã, Q. Ba Đình, Tp. Hà Nội.

MST: 0104753865

Điện thoại: (024) 62661155

Đại diện: (Ông) **Nguyễn Huy Dũng**Chức vụ: **Phó Tổng Giám Đốc****2. Tài sản thẩm định giá:**

Giá trị Quyền sử dụng 3.364, 3 m<sup>2</sup> đất thừa đất số 908 tờ bản đồ số 58 (theo tài liệu năm 2004) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 524057 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 03/10/2011.

**\* Pháp lý:**

Thừa đất:

Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 524057 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 03/10/2011:

- Thừa đất số: 908

- Tờ bản đồ: 58.

- Địa chỉ: Xã Đông Thạnh, huyện Hóc Môn, thành phố Hồ Chí Minh.

- Diện tích: 3.364,3 m<sup>2</sup>

- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng

- Mục đích sử dụng đất: Đất cơ sở sản xuất kinh doanh (xây dựng văn phòng làm việc)

- Thời gian sử dụng: 50 năm, kể từ ngày 03/4/2010;

- Nguồn gốc sử dụng Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

\* **Vị trí:** Bất động sản có vị trí tại thửa đất số 908 tờ bản đồ số 58, Xã Đông Thạnh, huyện Hóc Môn, thành phố Hồ Chí Minh. Vị trí tiếp giáp đường Đông Thạnh 4 rộng 10m với các hướng tiếp giáp như sau:

- + Hướng Tây tiếp giáp đường Đông Thạnh 4;
- + Các hướng còn lại giáp các thửa đất khác.

### SƠ ĐỒ VỊ TRÍ KHU ĐẤT



\* **Đặc điểm:**

- Đặc điểm quy hoạch, phân vùng của thửa đất: Khu đất có diện tích là 3.364,3 m<sup>2</sup>.

- Hình dạng: Thửa đất kém vuông vắn, sử dụng ổn định, không tranh chấp.

\* **Hiện trạng sử dụng:** Đất trồng.

### 3. Thời điểm thẩm định giá:

Tại thời điểm tháng 06 năm 2023.

### 4. Mục đích thẩm định giá:

Xác định giá khởi điểm bán đấu giá tài sản.

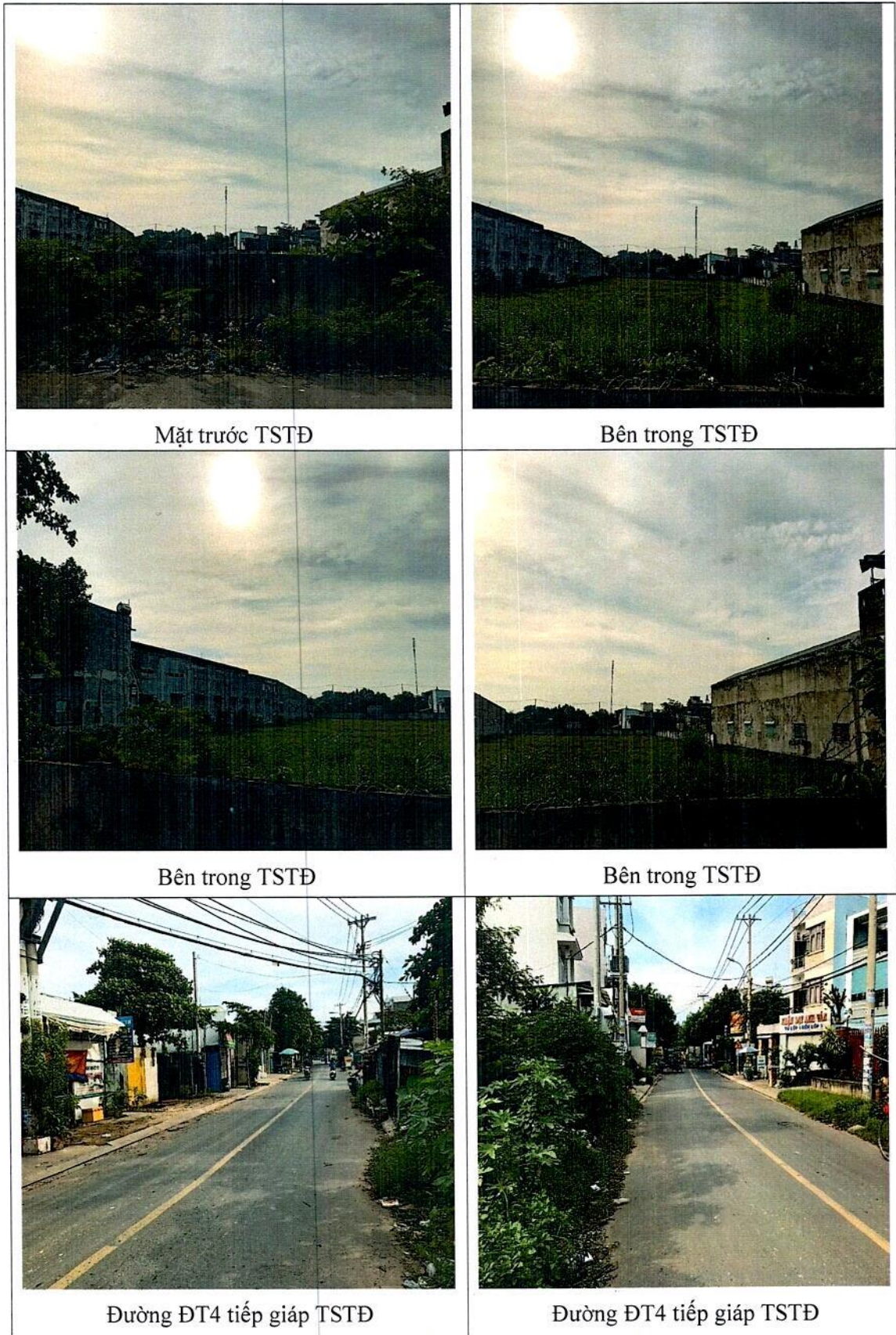
### 5. Căn cứ pháp lý:

#### 5.1/ Các văn bản pháp lý về thẩm định giá:

- Luật giá số 11/2012/QH13 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIII, kỳ họp thứ 3 thông qua ngày 20 tháng 6 năm 2012;

- Nghị định số 89/2013/NĐ-CP ngày 06/08/2013 của Chính phủ về việc quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Giá về thẩm định giá và Nghị định số 12/2021/NĐ-CP ngày 24/02/2021 của Chính phủ về Sửa đổi, bổ sung một số

**PHỤ LỤC 1: HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH**  
(Kèm theo Chứng thư thẩm định giá số 71201/23/HĐ-VVFC/CNMN ngày 12/07/2023  
của Công ty cổ phần Định giá và Dịch vụ Tài chính Việt Nam VVFC)



điều của Nghị định 89/2013/NĐ-CP ngày 06/08/2013 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của luật giá về thẩm định giá;

- Thông tư số 60/2021/TT-BTC ngày 21/7/2021 của Bộ Tài chính v/v Sửa đổi, bổ sung một số điều của thông tư số 38/2014/TT-BTC ngày 28 tháng 3 năm 2014, hướng dẫn một số điều của nghị định số 89/2013/NĐ-CP ngày 06 tháng 8 năm 2013 của chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của luật giá về thẩm định giá;

- Thông tư số 38/2014/TT-BTC ngày 28/3/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 89/2013/NĐ-CP ngày 06/08/2013 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Giá về thẩm định giá;

- Thông tư số 158/2014/TT-BTC ngày 27/10/2014 của Bộ Tài chính về việc ban hành tiêu chuẩn thẩm định giá số 01, 02, 03 và 04;

- Thông tư số 06/2014/TT-BTC ngày 7/1/2014 của Bộ Tài chính về việc ban hành Tiêu chuẩn thẩm định giá số 13 Thẩm định giá tài sản vô hình;

- Thông tư số 28/2015/TT-BTC ngày 06/3/2015 của Bộ Tài chính về việc ban hành tiêu chuẩn thẩm định giá số 05, 06 và 07;

- Thông tư số 126/2015/TT-BTC ngày 20/8/2015 của Bộ Tài chính về việc ban hành tiêu chuẩn thẩm định giá số 08, 09 và 10;

- Thông tư số 145/2016/TT-BTC ngày 06/10/2016 của Bộ Tài chính về việc ban hành tiêu chuẩn thẩm định giá số 11;

- Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số 150403-MS/KCQ/HĐMB-2023/VCC-VVFC ngày 15/04/2023 đã ký giữa Tổng công ty Cổ phần Công trình Viettel và Công ty CP Định giá và Dịch vụ Tài chính Việt Nam VVFC và đề nghị thẩm định giá số 1801/VCC-MS ngày 18/05/2023 về việc thẩm định giá trị bất động sản.

## **5.2/ Các văn bản pháp lý về đất, xây dựng:**

- Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013;

- Luật Kinh doanh Bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014;

- Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10/9/2015 của Chính phủ V/v Qui định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Kinh doanh Bất động sản;

- Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết về thi hành Luật Đất đai;

- Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất;

- Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 của UBND Tp. HCM về ban hành quy định về bảng giá đất trên địa bàn Tp. HCM giai đoạn 2020-2024.

**5.3/ Các tài liệu pháp lý do Tổng công ty Cổ phần Công trình Viettel cung cấp (bản sao):**

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 524057 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 03/10/2011.

**5.4/ Kết quả khảo sát thực trạng tài sản và thu thập thông tin thị trường bất động sản.**

Kết quả khảo sát hiện trạng tài sản thẩm định giá, tham khảo thông tin và khảo sát các giao dịch bất động sản trên thị trường, cơ sở dữ liệu của VVFC tại thời điểm thẩm định giá.

**6. Cơ sở giá trị thẩm định giá:**

Giá trị thị trường: “Giá trị thị trường của một tài sản là mức giá ước tính của tài sản tại thời điểm, địa điểm thẩm định giá, giữa một bên là người mua sẵn sàng mua và một bên là người bán sẵn sàng bán, trong một giao dịch khách quan, độc lập, có đủ thông tin, các bên tham gia hành động một cách có hiểu biết, thận trọng và không bị ép buộc” (TCTĐGVN số 02).

**7. Giả thiết và giả thiết đặc biệt: không có**

**8. Cách tiếp cận, phương pháp thẩm định giá:**

*Cách tiếp cận từ thị trường* là cách thức xác định giá trị của tài sản thẩm định giá thông qua việc so sánh tài sản thẩm định giá với các tài sản giống hệt hoặc tương tự đã có các thông tin về giá trên thị trường.

*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. Phương pháp so sánh thuộc cách tiếp cận từ thị trường.

***Phương pháp áp dụng:***

Xác định giá trị quyền sử dụng đất của tài sản thẩm định giá: Do thông tin thị trường giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu vực tài sản thẩm định giá khá phổ biến nên chúng tôi áp dụng phương pháp so sánh theo yêu cầu của TCTĐGVN số 05 để ước tính giá trị quyền sử dụng đất.

**9. Kết quả thẩm định giá:**

Trên cơ sở các tài liệu do Tổng công ty Cổ phần Công trình Viettel cung cấp, với cơ sở giá trị và cách tiếp cận, phương pháp thẩm định giá được áp dụng, chúng tôi tính toán kết quả thẩm định giá quyền sử dụng đất tại thửa đất số 908 tờ bản đồ số 58, Xã Đông Thạnh, huyện Hóc Môn, thành phố Hồ Chí Minh tại thời điểm tháng 06 năm 2023 như sau:

STT	Danh mục	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Thời hạn	Đơn giá (đồng/m <sup>2</sup> )	Thành tiền (đồng)
1	QSĐĐ	3.364,3	03/04/2060	12.414.600	41.766.438.780
2	Làm tròn				41.766.400.000

**Bằng chữ: Bốn mươi một tỷ, bảy trăm sáu mươi sáu triệu, bốn trăm nghìn đồng. (Giá trên chưa bao gồm VAT).**

*Lưu ý: Giá trên là giá tối thiểu.*

**10. Những lưu ý, điều khoản ngoại trừ và hạn chế về kết quả thẩm định giá:**

*Chi tiết như Phụ lục kèm theo*

**11. Thời hạn có hiệu lực của kết quả thẩm định giá**

- Kết quả thẩm định giá có hiệu lực trong thời hạn 180 ngày kể từ ngày ký.

**12. Tài liệu kèm theo:**

- Phụ lục hình ảnh tài sản;
- Phụ lục những lưu ý, điều khoản ngoại trừ và hạn chế về kết quả thẩm định giá;
- Phụ lục thuyết minh kết quả thẩm định giá.

Chứng thư Thẩm định giá được phát hành 05 bản chính tại Chi nhánh Miền Nam - Công ty CP Định giá và Dịch vụ Tài chính Việt Nam VVFC. VVFC Miền Nam giữ 02 bản, khách hàng thẩm định giá giữ 03 bản, có giá trị như nhau.

Mọi hình thức sao chép Chứng thư thẩm định giá không có sự đồng ý bằng văn bản của Chi nhánh Miền Nam - Công ty CP Định giá và Dịch vụ Tài chính Việt Nam VVFC đều là hành vi vi phạm pháp luật.

VVFC Miền Nam trả lời để quý khách hàng xác định giá khởi điểm bán đấu giá tài sản./.

**TM/NHÓM  
THẨM ĐỊNH VIÊN VỀ GIÁ**

**Nguyễn Lê Thu Hà**  
(Thẻ TĐV số: VIII1.524)

**GIÁM ĐỐC CHI NHÁNH**



**Nguyễn Thu Hằng**

(Thẻ TĐV số: IV 06178)

Nơi nhận:

- Như trên (02b).
- Lưu: + VT
- + CV(Hồ Báo Long).

## **PHỤ LỤC 2: NHỮNG ĐIỀU KHOẢN LOẠI TRỪ, LƯU Ý VÀ HẠN CHẾ CỦA KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ**

*(Kèm theo Chứng thư thẩm định giá số 71201/23/HĐ-VVFC/CNMN ngày 12/07/2023  
của Công ty cổ phần Định giá và Dịch vụ Tài chính Việt Nam VVFC)*

- Kết quả thẩm định giá chỉ sử dụng cho mục đích được đề cập tại Chứng thư này (VVFC không chịu trách nhiệm nếu Chứng thư được sử dụng cho bất kỳ mục đích nào khác) và chỉ có giá trị sử dụng khi các bên tham gia Hợp đồng thẩm định giá hoàn tất các thủ tục về Hợp đồng theo luật định. Nếu khách hàng không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ, bao gồm và không giới hạn nghĩa vụ thanh toán cho VVFC theo Hợp đồng thẩm định giá thì Chứng thư thẩm định giá không có giá trị pháp lý.

- Kết quả thẩm định giá tư vấn cho khách hàng trong điều kiện giới hạn bởi hồ sơ tài liệu được cung cấp, các thông tin về tài sản thẩm định giá và thị trường mà VVFC thu thập được. Các chế độ khuyến mãi, giảm giá hay bất kỳ hoạt động mang tính kỹ thuật thương mại tương tự nào khác không thuộc trách nhiệm xem xét của VVFC. Khách hàng (chủ đầu tư) có trách nhiệm quyết định hình thức giao dịch và mức giá tài sản trong giao dịch cụ thể đảm bảo hiệu quả cao nhất theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

- Kết quả thẩm định giá nêu trên được tính toán tại thời điểm và địa điểm thẩm định giá, với các điều kiện, giả định, giới hạn của VVFC và chính sách quản lý hiện hành có liên quan của Nhà nước. Trường hợp thị trường biến động hay chính sách quản lý của Nhà nước và các điều kiện, giả định, giới hạn thay đổi có thể làm cho giá trị tài sản thay đổi.

- Thẩm định viên không có điều kiện kiểm tra thực tế đặc điểm cấu trúc và hiện trạng của các bộ phận khuất/ ngầm của công trình xây dựng, vật kiến trúc gắn liền với đất trong khi hồ sơ, tài liệu được cung cấp thể hiện chi tiết vấn đề này còn hạn chế.

- VVFC chỉ chịu trách nhiệm về giá đối với số lượng tài sản được thẩm định giá (có đặc điểm pháp lý, kinh tế kỹ thuật được thể hiện trong Chứng thư thẩm định giá) và số lượng văn bản (bản chính và bản sao) do VVFC phát hành. Các bản sao không có xác nhận của VVFC đều không có giá trị.

- Kết quả thẩm định giá của VVFC là một trong những căn cứ để khách hàng có thông tin về mặt giá trị tài sản, không có ý nghĩa trong việc xác nhận quyền sở hữu/ sử dụng tài sản. Chỉ khách hàng ghi cụ thể trong Chứng thư thẩm định giá này được sử dụng Chứng thư. Các trường hợp sử dụng bản chính/ bản sao hoặc tham chiếu Chứng thư thẩm định giá của bên thứ ba mà không được sự



đồng ý của VVFC đều không có giá trị (trong mọi trường hợp VVFC không có trách nhiệm đối với bất cứ khiếu nại nào của bên thứ ba). Trường hợp khách hàng khiếu nại về kết quả thẩm định giá, VVFC chỉ chịu trách nhiệm xử lý trong thời hạn có hiệu lực của Chứng thư thẩm định giá. Nghĩa vụ trách nhiệm nghề nghiệp của VVFC sẽ được xác định và giới hạn bởi giá trị Hợp đồng của Chứng thư này.

- Khách hàng và các bên liên quan (nếu có) 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 cho VVFC trong quá trình khảo sát hiện trạng và thẩm định giá tài sản. VVFC không có trách nhiệm kiểm tra tính xác thực của bản sao những văn bản pháp lý có liên quan đến tài sản thẩm định giá do khách hàng và các bên liên quan cung cấp so với bản gốc và được miễn trừ mọi trách nhiệm pháp lý liên quan nếu thông tin được cung cấp không chính xác.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊNH GIÁ VÀ DỊCH VỤ TÀI CHÍNH VIỆT NAM VVFC**

## **PHỤ LỤC 3: THUYẾT MINH KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ**

*(Kèm theo Chứng thư thẩm định giá số 71201/23/HĐ-VVFC/CNMN ngày 12/07/2023 của Công ty cổ phần Định giá và Dịch vụ Tài chính Việt Nam VVFC)*

### **I. Xác định giá trị tài sản cần thẩm định giá:**

Trên cơ sở các tài liệu do Tổng công ty Cổ phần Công trình Viettel cung cấp, với cơ sở giá trị và cách tiếp cận, phương pháp thẩm định giá được áp dụng, Công ty Cổ phần Định giá và Dịch vụ tài chính Việt Nam VVFC thông báo kết quả thẩm định giá tại thời điểm tháng 06 năm 2023 như sau:

#### **1. Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 908 tờ bản đồ số 58, Xã Đông Thạnh, huyện Hóc Môn, thành phố Hồ Chí Minh:**

##### **1.1. Các nguồn thông tin được sử dụng trong quá trình thẩm định giá và mức độ kiểm tra, thẩm định thông tin:**

Giá tham khảo thị trường tại thời điểm thẩm định giá

##### **a) Kết quả thu thập thông tin thị trường:**

Tại khu vực bất động sản cần thẩm định giá, qua trao đổi trực tiếp thu thập được một số thông tin giao dịch bất động sản có thể đưa vào so sánh như sau:

+ **Thông tin SS1:** Bất động sản có vị trí tại thửa đất số 626, tờ bản đồ số 67, xã Đông Thạnh, huyện Hóc Môn, Tp. HCM. Vị trí tiếp giáp đường Đông Thạnh 4 rộng 10m. Diện tích đất: 499,4m<sup>2</sup>, mặt tiền: 21,67m, chiều sâu: 23,5m; Thửa đất vuông vắn. CTXD: Đất trống. Giá thương lượng: 17.500.000.000 đồng. Nguồn thông tin: Liên hệ trực tiếp A. Thành 0983607444.

+ **Thông tin SS2:** Bất động sản có vị trí tại thửa đất số 1554 tờ bản đồ số 60, xã Đông Thạnh, huyện Hóc Môn, Tp. HCM. Vị trí tiếp giáp đường Đông Thạnh 1-2 rộng 10m và hẻm rộng 3m. Diện tích đất: 228,4m<sup>2</sup>, mặt tiền: 9,5m, chiều sâu: 25m; Thửa đất vuông vắn. CTXD: Đất trống. Giá thương lượng: 8.300.000.000 đồng. Nguồn thông tin: Liên hệ trực tiếp C. Lợi 0919566514.

+ **Thông tin SS3:** Bất động sản có vị trí tại thửa đất số 708 tờ bản đồ số 59, xã Đông Thạnh, huyện Hóc Môn, Tp. HCM. Vị trí tiếp giáp đường Đông Thạnh 4-2 rộng 7m. Diện tích đất: 180,8m<sup>2</sup>; mặt tiền: 10m, chiều sâu: 28,1m; Thửa đất vuông vắn. CTXD: Đất trống. Giá thương lượng: 8.400.000.000 đồng. Nguồn thông tin: Liên hệ trực tiếp: A. Thịnh 0932565197.

Từ các thông tin thu thập trên, ước tính đơn giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các TSSS như sau:

BDS	TS TĐG	TS SS5	TS SS4	TS SS3
<b>Các tiêu chí</b>				
<b>1. Vị trí đất.</b>	Bất động sản có vị trí tại thửa đất số 908, tờ bản đồ số 58, xã Đông Thạnh, huyện Hóc Môn, Tp. HCM. Vị trí tiếp giáp đường Đông Thạnh 4 rộng 10m	Bất động sản có vị trí tại thửa đất số 626, tờ bản đồ số 67, xã Đông Thạnh, huyện Hóc Môn, Tp. HCM. Vị trí tiếp giáp đường Đông Thạnh 4 rộng 10m	Bất động sản có vị trí tại thửa đất số 1554 tờ bản đồ số 60, xã Đông Thạnh, huyện Hóc Môn, Tp. HCM. Vị trí tiếp giáp đường Đông Thạnh 1-2 rộng 10m và hẻm rộng 3m	Bất động sản có vị trí tại thửa đất số 708 tờ bản đồ số 59, xã Đông Thạnh, huyện Hóc Môn, Tp. HCM. Vị trí tiếp giáp đường Đông Thạnh 4-2 rộng 6m
<b>2. Tình trạng pháp lý</b>	Giả định đất ở, có giấy CN QSD đất	Đất ở, có giấy CN QSD đất	Đất ở, có giấy CN QSD đất	Đất ở, có giấy CN QSD đất
<b>3. Quy mô diện tích, hình dáng</b>				
Diện tích	3.364,30m <sup>2</sup>	499,40m <sup>2</sup>	228,40m <sup>2</sup>	280,80m <sup>2</sup>
Chiều rộng mặt tiền (m)	18,30	21,67	9,5	10
Chiều sâu (m)	79,40	23,52	25,0	28,1
Hình dáng	Thửa đất tương đối vuông vắn.	Thửa đất vuông vắn.	Thửa đất vuông vắn.	Thửa đất vuông vắn.
<b>4. Công trình xây dựng</b>				
Diện tích sàn xây dựng	-			
Hiện trạng	Đất trống	Đất trống	Đất trống	Đất trống
<b>5. Môi trường an ninh</b>	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
<b>6. Hạ tầng kỹ thuật</b>	Trong khu dân cư, hạ tầng hoàn chỉnh	Trong khu dân cư, hạ tầng hoàn chỉnh	Trong khu dân cư, hạ tầng hoàn chỉnh	Trong khu dân cư, hạ tầng hoàn chỉnh
<b>7. Thời điểm giao dịch</b>	Tháng 6/2023	Tháng 6/2023	Tháng 6/2023	Tháng 6/2023
<b>8. Giá giao bán quyền sử dụng đất (đồng)</b>		<b>17.500.000.000</b>	<b>8.300.000.000</b>	<b>8.400.000.000</b>
<b>9. Giá thương lượng quyền sử dụng đất (đồng)</b>		<b>17.500.000.000</b>	<b>8.300.000.000</b>	<b>8.400.000.000</b>
<b>11. Đơn giá giao dịch quyền sử dụng đất (đ/m<sup>2</sup>) làm tròn</b>		<b>35.042.050</b>	<b>36.339.755</b>	<b>29.914.530</b>
<b>12. Nguồn thông tin</b>		A. Thành 0983607444	C. Lợi 0919566514	A. Thịnh 0932565197

**b) Phân tích thông tin và xác định mức giá chỉ dẫn của các tài sản so sánh:**

Từ các thông tin khảo sát trên, chúng tôi nhận thấy các BDS trên có nhiều điểm tương đồng với BDS cần thẩm định giá (căn cứ pháp lý, mục đích sử dụng, hạ tầng, vị trí, giao thông, môi trường...) nên có thể dùng làm căn cứ để so sánh được.

- Các TSSS trên đều có điểm tương đồng với TSTĐG như: căn cứ pháp lý, hạ tầng, môi trường nên không điều chỉnh.

- Chúng tôi điều chỉnh các yếu tố khác biệt như quy mô, kích thước; Hình dáng, tỷ lệ mặt tiền/tổng diện tích, vị trí lợi thế kinh doanh, giao thông của các

TSSS với TSTĐG để tìm ra mức giá chỉ dẫn của các TSSS và xác định mức giá quyền sử dụng đất của TSTĐG.

Trên cơ sở tham khảo thông tin thị trường tại khu vực về mức độ điều chỉnh của các yếu tố so sánh, thẩm định viên lập bảng điều chỉnh như sau:

TT	Yếu tố so sánh	TS TĐG	TS SS1	TS SS2	TS SS3
A	<b>Tổng diện tích (m<sup>2</sup>)</b>	<b>3.364,30 m<sup>2</sup></b>	<b>499,40 m<sup>2</sup></b>	<b>228,40 m<sup>2</sup></b>	<b>280,80 m<sup>2</sup></b>
B	<b>Đơn giá bán (đ/m<sup>2</sup>)</b>		<b>35.042.050</b>	<b>36.339.755</b>	<b>29.914.530</b>
C	<b>Điều chỉnh theo các yếu tố</b>				
C1	1. Căn cứ pháp lý	Giấy chứng nhận QSD đất	Giấy chứng nhận QSD đất	Giấy chứng nhận QSD đất	Giấy chứng nhận QSD đất
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	0	0
	Đánh giá	Tốt	Tương đương	Tương đương	Tương đương
C2	2. Hạ tầng	Trong khu dân cư, hạ tầng hoàn chỉnh	Trong khu dân cư, hạ tầng hoàn chỉnh	Trong khu dân cư, hạ tầng hoàn chỉnh	Trong khu dân cư, hạ tầng hoàn chỉnh
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	0	0
	Đánh giá	Tốt	Tương đương	Tương đương	Tương đương
C3	3. Quy mô, kích thước	3.364,3 m <sup>2</sup>	499,4 m <sup>2</sup>	228,4 m <sup>2</sup>	280,8 m <sup>2</sup>
	Tỷ lệ	100%	115%	116%	117%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-13,04%	-13,79%	-14,53%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		-4.570.702	-5.012.380	-4.346.556
	Đánh giá	Diện tích khu đất lớn, khả năng thanh khoản trung bình	Diện tích khu đất vừa phải, khả năng thanh khoản tốt hơn TSTĐ	Diện tích khu đất vừa phải, khả năng thanh khoản tốt hơn TSTĐ	Diện tích khu đất vừa phải, khả năng thanh khoản tốt hơn TSTĐ
C4	4. Hình dáng, Tỷ lệ mặt tiền / chiều sâu	Thừa đất vuông vắn	Thừa đất vuông vắn	Thừa đất vuông vắn	Thừa đất vuông vắn
		0,23	0,92	0,38	0,36
		(18,3m/79,4m)	(21,67m/23,52m)	(9,5m/25,m)	(10,m/28,08m)
	Tỷ lệ	100%	110%	102%	102%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-9,09%	-1,96%	-1,96%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		-3.185.641	-712.544	-586.559
	Đánh giá	Tỷ lệ mặt tiền/chiều sâu trung bình, mặt tiền rộng và	Tỷ lệ mặt tiền/chiều sâu lớn, mặt tiền rất rộng và chiều	Tỷ lệ mặt tiền/chiều sâu lớn, mặt tiền rộng và chiều	Tỷ lệ mặt tiền/chiều sâu lớn, mặt tiền rộng và chiều

TT	Yếu tố so sánh	TS TĐG	TS SS1	TS SS2	TS SS3
		chiều sâu cân lớn, hình dạng thửa đất vuông vắn, thuận lợi trong thiết kế xây dựng công trình	sâu cân đối, hình dạng thửa đất vuông vắn, thuận lợi hơn TSTĐ trong thiết kế xây dựng công trình	sâu cân đối, hình dạng thửa đất vuông vắn, thuận lợi hơn TSTĐ trong thiết kế xây dựng công trình	sâu cân đối, hình dạng thửa đất vuông vắn, thuận lợi hơn TSTĐ trong thiết kế xây dựng công trình
C5	5. Vị trí, lợi thế kinh doanh	Bất động sản có vị trí tại thửa đất số 908, tờ bản đồ số 58, xã Đông Thạnh, huyện Hóc Môn, Tp. HCM. Vị trí tiếp giáp đường Đông Thạnh 4 rộng 10m	Bất động sản có vị trí tại thửa đất số 626, tờ bản đồ số 67, xã Đông Thạnh, huyện Hóc Môn, Tp. HCM. Vị trí tiếp giáp đường Đông Thạnh 4 rộng 10m	Bất động sản có vị trí tại thửa đất số 1554 tờ bản đồ số 60, xã Đông Thạnh, huyện Hóc Môn, Tp. HCM. Vị trí tiếp giáp đường Đông Thạnh 1-2 rộng 10m và hèm rộng 3m	Bất động sản có vị trí tại thửa đất số 708 tờ bản đồ số 59, xã Đông Thạnh, huyện Hóc Môn, Tp. HCM. Vị trí tiếp giáp đường Đông Thạnh 4-2 rộng 6m
	Tỷ lệ	100%	95%	105%	95%
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,26%	-4,76%	5,26%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		1.844.318	-1.730.465	1.574.449
	Đánh giá	Vị trí nằm tại khu dân cư đã ổn định, tương đối đông đúc, đánh giá vị trí kinh doanh khá tốt	Vị trí nằm cuối đường Đông Thạnh 4, khu dân cư vắng vẻ, thưa thớt hơn, đánh giá vị trí kinh doanh kém hơn TSTĐ	Vị trí nằm tại khu vực đông dân cư, ổn định và sầm uất, vị trí kinh doanh tốt, đánh giá tốt hơn TSTĐ	Vị trí nằm tại đường Đông Thạnh đường nhỏ hơn, khu dân cư vắng vẻ hơn, vị trí kinh doanh tương đối tốt, đánh giá kém hơn TSTĐ
C6	6. Giao thông	Tiếp giáp Đông Thạnh 4 rộng 10m, đường thông các tuyến dân cư khác	Tiếp giáp Đông Thạnh 4 rộng 10m, cuối đường cụt	Tiếp giáp đường Đông Thạnh 1-2 rộng 10m và hèm 3m, đường thông các tuyến dân cư khác	Tiếp giáp Đông Thạnh 4-2 rộng 6m, đường thông các tuyến dân cư khác
	Tỷ lệ	100%	97%	103%	97%
	Tỷ lệ điều chỉnh		3,09%	-2,91%	3,09%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		1.083.775	-1.058.439	925.192
	Đánh giá	Tiếp giáp 1 mặt đường 10m, thông các tuyến khu dân cư khác, đánh giá giao thông thuận lợi	Tiếp giáp 1 mặt đường 10m, nhưng nằm cuối đường cụt, giao thông kém hơn TSTĐ	Tiếp giáp 1 mặt chính 10m và 1 mặt hèm, giao thông thuận lợi hơn TSTĐ	Tiếp giáp 1 mặt đường chiều rộng 6m nhỏ hơn, giao thông kém hơn TSTĐ
C7	7. Môi trường:	tốt	tốt	tốt	tốt

TT	Yếu tố so sánh	TS TĐG	TS SS1	TS SS2	TS SS3
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m <sup>2</sup> )		0	0,00	0
	Đánh giá		Tương đương	Tương đương	Tương đương
D	Mức giá chỉ dẫn (đ/m <sup>2</sup> )		30.213.800	27.825.927	27.481.055
D1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (đ/m <sup>2</sup> )	28.506.927			
D2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn		6,0%	-2,4%	-3,6%
E	Tổng hợp các số liệu điều chỉnh tại mục C				
E1	Tổng số lần điều chỉnh		4	4	4
E2	Tổng giá trị điều chỉnh thuần (đ)		-4.828.250	-8.513.828	-2.433.474
E3	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		10.684.436	8.513.828	7.432.756
E4	Biên độ điều chỉnh (%)		13,0%	13,8%	14,5%
F	Xác định mức giá cho tài sản thẩm định giá (đ/m <sup>2</sup> )	28.500.000			

## 1.2. Xác định mức giá của tài sản thẩm định giá thông qua mức giá chỉ dẫn của các tài sản so sánh:

Sau khi điều chỉnh giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tại khu vực tài sản thẩm định theo các đặc điểm về tình trạng pháp lý, quy mô, hình dáng kích thước, giao thông, vị trí, lợi thế kinh doanh, giao thông... có giá giao động từ 27.481.055 đ/m<sup>2</sup> đến 30.213.800 đ/m<sup>2</sup>. Như vậy, về nguyên tắc không chế: Theo D2 thì giá trị tuyệt đối chênh lệch giữa mức giá chỉ dẫn và mức giá trung bình các mức giá chỉ dẫn nằm trong khoảng từ -3,6% đến 6,0%, vì vậy đảm bảo không quá 15%.

\* **Kết luận:** Chất lượng thông tin về các tài sản so sánh là tương đương nhau, các yếu tố tổng số lần điều chỉnh, tổng giá trị điều chỉnh thuần, tổng giá trị

điều chỉnh gộp, biên độ điều chỉnh chênh lệch giữa các tài sản là không lớn, để đảm bảo tính đại diện của thị trường và khả năng giao dịch thành công nên chúng tôi lấy bình quân của các mức giá chỉ dẫn làm đơn giá thị trường quyền sử dụng đất ở đô thị của TSTĐ tại thời điểm tháng 06 năm 2023 (đã làm tròn) là:

$$(30.213.800\text{đồng/m}^2 + 27.825.927\text{đồng/m}^2 + 27.481.055\text{đồng/m}^2)/3 = 28.500.000\text{đồng/m}^2 \text{ (Đã làm tròn).}$$

Như vậy, đơn giá quyền sử dụng đất thô cư tại vị trí tài sản thẩm định giá ước tính là: **28.500.00đ/m<sup>2</sup>**.

Theo Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 của UBND Tp. HCM về ban hành quy định về bảng giá đất trên địa bàn Tp. HCM giai đoạn 2020-2024, Tỷ lệ đất SXKD/Thổ cư là 60%

Thời hạn còn lại: 36,3 năm (từ 15/06/2023 đến 03/04/2060)

Đơn giá SXKD đã điều chỉnh thời hạn:

$$28.500.00\text{đ/m}^2 \times 60\% \times 36,3 : 50 = 12.414.600 \text{ đ/m}^2.$$

## II. Kết luận:

Trên cơ sở các tài liệu do Tổng công ty Cổ phần Công trình Viettel cung cấp, với cơ sở giá trị và cách tiếp cận, phương pháp thẩm định giá được áp dụng, chúng tôi tính toán kết quả thẩm định giá quyền sử dụng đất tại thửa đất số 908 tờ bản đồ số 58, Xã Đông Thạnh, huyện Hóc Môn, thành phố Hồ Chí Minh tại thời điểm tháng 06 năm 2023 như sau:

STT	Danh mục	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Thời hạn	Đơn giá (đồng/m <sup>2</sup> )	Thành tiền (đồng)
1	QSDĐ	3.364,3	03/04/2060	12.414.600	41.766.438.780
2	Làm tròn				41.766.400.000

**Bằng chữ: Bốn mươi một tỷ, bảy trăm sáu mươi sáu triệu, bốn trăm nghìn đồng. (Giá trên chưa bao gồm VAT).**

**Lưu ý: Giá trên là giá tối thiểu.**