

**CÔNG TY CP THẨM ĐỊNH
GIÁ TRỊ VIỆT**

Số: 361/2025/595/BC

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 11 năm 2025

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

(Kèm theo Chứng thư định giá đất số 361/2025/595 ngày 27/11/2025)

1. THỬA ĐẤT, KHU ĐẤT CẦN ĐỊNH GIÁ

- Dự án Đường số 8 và đường số 15 thuộc Khu quy hoạch Bắc Hà Hoàng Hồ, phường Mỹ Hòa, (nay là phường Long Xuyên) tỉnh An Giang.

2. MỤC ĐÍCH ĐỊNH GIÁ ĐẤT

- Làm cơ sở xác định giá đất phục vụ tính tiền bồi thường khi nhà nước thu hồi đất dự án Đường số 8 và đường số 15 thuộc Khu quy hoạch Bắc Hà Hoàng Hồ, phường Mỹ Hòa, (nay là phường Long Xuyên) tỉnh An Giang.

3. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ

- Tháng 11/2025.

4. CĂN CỨ ĐỊNH GIÁ ĐẤT

4.1 Căn cứ pháp lý để định giá đất

STT	Tên văn bản	Số hiệu	Ngày	Nội dung
I. LUẬT				
1	Luật Giá	16/2023/QH15	19/6/2023	Ban hành Luật Giá
2	Luật Đất đai	31/2024/QH15	18/01/2024	Ban hành Luật Đất đai
3	Luật Nhà ở	27/2023/QH15	27/11/2023	Ban hành Luật Nhà ở
4	Luật Kinh doanh bất động sản	29/2023/QH15	26/11/2023	Ban hành Luật Kinh doanh Bất động sản
5	Luật Xây dựng	29/2023/QH15	28/11/2023	Ban hành Luật Xây dựng
II. NGHỊ ĐỊNH CHÍNH PHỦ				
1	Nghị định	78/2024/NĐ-CP	01/7/2024	Quy định chi tiết một số điều của luật giá về thẩm định giá
2	Nghị định	71/2024/NĐ-CP	27/6/2024	Quy định về giá đất
3	Nghị định	103/2024/NĐ-CP	30/7/2024	Quy định về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất
4	Nghị định	101/2024/NĐ-CP	29/07/2024	Quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền

				sở hữu tài sản gắn liền với đất và hệ thống thông tin đất đai
5	Nghị định	102/2024/NĐ-CP	30/07/2024	Quy định chi tiết thi hành một số điều của luật đất đai
III. CHUẨN MỰC THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM				
1	Thông tư	30/2024/TT-BTC	16/5/2024	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
2	Thông tư	31/2024/TT-BTC	16/5/2024	Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về thu thập và phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá
3	Thông tư	32/2024/TT-BTC	16/5/2024	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
4	Thông tư	36/2024/TT-BTC	16/5/2024	Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá doanh nghiệp
5	Thông tư	37/2024/TT-BTC	16/5/2024	Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá tài sản vô hình
6	Thông tư	42/2024/TT-BTC	20/6/2024	Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá Bất động sản
IV. VĂN BẢN LUẬT KHÁC CÓ LIÊN QUAN				
1	Thông tư	34/2024/TT-BTC	16/5/2024	Quy định về thi, cấp, quản lý, thu hồi thẻ thẩm định viên về giá
2	Thông tư	38/2024/TT-BTC	16/5/2024	Quy định về đánh giá hoạt động doanh nghiệp thẩm định giá; về trích lập dự phòng rủi ro nghề nghiệp và 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 hội đồng thẩm định giá
3	Thông tư	39/2024/TT-BTC	16/5/2024	Quy định về đào tạo, bồi dưỡng, cập nhật kiến thức và cấp chứng chỉ nghiệp vụ thẩm định giá

4	Thông tư	45/2013/TT-BTC	25/4/2013	Hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định
5	Công văn	1326/BXD-QLN	08/08/2011	Hướng dẫn kiểm kê, đánh giá lại giá trị tài sản cố định là nhà, vật kiến trúc
6	Quyết định	31/2025/QĐ-UBND	31/3/2025	Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định và Bảng giá các loại đất áp dụng giai đoạn 2020 - 2024 trên địa bàn tỉnh An Giang

4.2 Căn cứ pháp lý của thửa đất, khu đất cần định giá:

- Hợp đồng 64011/2025/HĐ-VVAC ngày 06/11/2025 của Phòng Kinh tế, hạ tầng và đô thị phường Long Xuyên và Chi nhánh An Giang - Công ty Cổ phần Thẩm định Giá Trị Việt;
- Quyết định số 1068/QĐ-PKHTHTĐT ngày 05/11/2025 của Phòng Kinh tế, hạ tầng và đô thị phường Long Xuyên về việc phê duyệt chỉ định thầu tư vấn thẩm định giá để tính tiền bồi thường khi nhà nước thu hồi đất thực hiện Dự án Đường số 08 và đường số 15 – khu quy hoạch Bắc Hà Hoàng Hồ, trên địa bàn phường Long Xuyên, tỉnh An Giang (*bản photo*);
- Quyết định số 341/QĐ-SXD ngày 05/9/2022 của Sở Xây dựng UBND tỉnh An Giang về việc phê duyệt điều chỉnh, bổ sung Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng công trình Đường số 8 và đường số 15 – khu quy hoạch Bắc Hà Hoàng Hồ, phường Mỹ Hoà, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang (*bản photo*);
- Quyết định số 348/QĐ-SXD ngày 05/8/2021 của Sở Xây dựng UBND tỉnh An Giang về việc phê duyệt Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng công trình Đường số 8 và đường số 15 – khu quy hoạch Bắc Hà Hoàng Hồ, phường Mỹ Hoà, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang (*bản photo*);
- Quyết định số 1163/QĐ-UBND ngày 07/6/2022 của UBND tỉnh An Giang về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Đường số 8 và đường số 15 thuộc Khu quy hoạch Bắc Hà Hoàng Hồ (*bản photo*);
- Văn bản số 15/HĐBT-CNKV1 ngày 25/8/2025 của Hội đồng bồi thường HT, TĐC – UBND phường Long Xuyên về việc xác định giá đất bổ sung thuộc dự án đường số 08 và đường số 15 Khu quy hoạch Bắc Hà Hoàng Hồ (*bản photo*);

5. CÁC THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT, KHU ĐẤT CẦN ĐỊNH GIÁ

Các thửa đất định giá là các vị trí đất thu hồi thuộc Dự án Đường số 8 và đường số 15 thuộc Khu quy hoạch Bắc Hà Hoàng Hồ, phường Mỹ Hoà, tỉnh An Giang năm 2025,

căn cứ theo Văn bản số 15/HĐBT-CNKV1 ngày 25/8/2025 của Hội đồng bồi thường HT, TĐC – UBND phường Long Xuyên về việc xác định giá đất bổ sung thuộc dự án đường số 08 và đường số 15 Khu quy hoạch Bắc Hà Hoàng Hồ.

6. CÁC THÔNG TIN VỀ CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN THỪA ĐẤT, KHU ĐẤT CẦN ĐỊNH GIÁ

Qua khảo sát vị trí mặt bằng và nghiên cứu thị trường khu vực thẩm định, đơn vị tư vấn nhận thấy một số yếu tố ảnh hưởng đến giá đất như sau:

- Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất: các thửa đất nằm trong Dự án Đường số 8 và đường số 15 thuộc Khu quy hoạch Bắc Hà Hoàng Hồ, phường Mỹ Hòa, tỉnh An Giang. Các thửa đất trong khu vực này cách chợ Mỹ Hòa 1,5km, cách Trường tiểu học Chu Văn An) 800m;

- Điều kiện về giao thông: tốt;

- Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện: đầy đủ;

- Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng gồm: hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, chỉ giới xây dựng, giới hạn về chiều cao công trình xây dựng, giới hạn số tầng hầm được xây dựng theo quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (nếu có);

- Hiện trạng môi trường, an ninh: tốt;

- Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với điều kiện thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương;

- Tính pháp lý về quyền sử dụng đất: Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

7. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH VÀ KẾT QUẢ ĐIỀU TRA, TỔNG HỢP THÔNG TIN ĐỂ ÁP DỤNG PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật của tài sản thẩm định giá và thông tin tài sản thị trường tại khu vực định giá; yếu tố sử dụng, lợi ích thặng dư trong tương lai của tài sản mang lại; tập quán mua bán, tình hình/đặc điểm giao dịch trên thị trường tài sản; đặc điểm quy hoạch của tài sản thẩm định giá và các tài sản thị trường xung quanh khu vực tài sản thẩm định giá áp dụng được nhiều phương pháp thẩm định giá cho tài sản. Tuy nhiên, do không đủ thông tin, yếu tố, đặc điểm để sử dụng các phương pháp khác. Nên VVAC lựa chọn phương pháp tối ưu nhất là cách tiếp cận từ thị trường và phương pháp so sánh kết hợp hệ số điều chỉnh để thẩm định.

Mức giá nêu trên chỉ được xác nhận tại thời điểm thẩm định giá, với các chính sách quản lý của Nhà Nước hiện tại có liên quan. Trong trường hợp các chính sách của Nhà Nước thay đổi có thể làm cho các mức giá nêu trên thay đổi.

Kết quả thẩm định giá trên là kết quả khi chủ sở hữu tài sản đã hoàn thành đầy đủ các nghĩa vụ tài chính về quyền sở hữu của tài sản theo quy định pháp luật hiện hành.

Kết quả thẩm định giá nêu trên xác nhận giá trị của tài sản thẩm định giá tại thời điểm thẩm định giá. Giá giao dịch cụ thể cao hơn hoặc thấp hơn giá thị trường, tùy thuộc vào ý kiến chủ quan của chủ sở hữu tài sản, nhu cầu của người mua tiềm năng, điều kiện mua bán và động thái thị trường tại thời điểm diễn ra giao dịch; mà người mua - người bán sẽ có mức giá giao dịch hợp lý.

Kết luận: Kết quả thẩm định trên chỉ ước tính giá trị thị trường quyền sử dụng đất có đặc điểm pháp lý, đặc điểm kinh tế kỹ thuật, diện tích, số lượng và hiện trạng được mô tả chi tiết tại phụ lục chứng thư, theo yêu cầu thẩm định giá của Phòng Kinh tế, hạ tầng và đô thị phường Long Xuyên tại thời điểm và địa điểm thẩm định giá.

8. LỰA CHỌN, ÁP DỤNG PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Căn cứ Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 quy định về giá đất của Chính phủ;

Qua tham khảo thông tin thị trường khu vực dự án, đơn vị tư vấn nhận thấy có nhiều thửa đất có vị trí gần TSDG đã giao dịch thành công tương đồng với tài sản định giá về mục đích sử dụng đất, hạ tầng xã hội, pháp lý về quyền sử dụng đất, ... vì vậy, đơn vị tư vấn đề nghị áp dụng phương pháp so sánh để làm cơ sở xác định giá đất.

9. TRÌNH TỰ, NỘI DUNG, KẾT QUẢ XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT THEO PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ ĐƯỢC ÁP DỤNG

9.1. Trình tự định giá theo phương pháp định giá

1. Khảo sát, thu thập thông tin về thửa đất, khu đất cần định giá;
2. Khảo sát, thu thập thông tin đối với thửa đất so sánh;
3. Xác định giá của thửa đất/ thông tin so sánh như sau:

$$\text{Giá đất của thông tin so sánh} = \frac{\text{Giá trị của thông tin so sánh} \times \text{Giá trị của tài sản gắn liền với đất tại thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất}}{\text{Diện tích thông tin so sánh}}$$

4. Căn cứ các yếu tố ảnh hưởng đến giá và đặc điểm của thửa đất, khu đất cần định giá, việc điều chỉnh giá của các thông tin so sánh theo tỷ lệ phần trăm (%) thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Lấy các yếu tố ảnh hưởng đến giá thửa đất, khu đất cần định giá làm chuẩn để điều chỉnh giá của thông tin so sánh;

- Trường hợp có yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất so sánh theo hướng làm giảm giá đất so với thửa đất cần định giá thì điều chỉnh tăng mức giá đất của thửa đất so sánh (cộng) theo yếu tố đó; trường hợp có yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất so

sánh theo hướng làm tăng giá đất so với thửa đất cần định giá thì điều chỉnh giảm mức giá đất của thửa đất so sánh (trừ) theo yếu tố đó;

- Trường hợp các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất so sánh giống với thửa đất cần định giá thì giữ nguyên mức giá của thửa đất so sánh.

5. Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá được xác định bằng cách điều chỉnh giá đất của từng thửa đất so sánh do các yếu tố khác nhau của các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá và thực hiện như sau:

$$\begin{array}{l} \text{Giá đất ước tính của thửa} \\ \text{đất, khu đất cần định giá} \\ \text{theo từng thửa đất so sánh} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Giá đất của từng} \\ \text{thửa đất so sánh} \end{array} \pm \begin{array}{l} \text{Mức điều chỉnh về giá từ yếu tố ảnh} \\ \text{hưởng đến giá đất của từng thửa đất} \\ \text{so sánh với thửa đất cần định giá} \end{array}$$

6. Giá đất của thửa đất cần định giá được xác định bằng cách lấy bình quân số học đối với các giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh đã xác định theo quy định tại khoản 7 Điều này; giá đất của thửa đất cần định giá đã xác định phải bảo đảm chênh lệch với từng giá đất ước tính không quá 15%.

9.2. Phương thức thực hiện:

9.2.1. Đất ở đô thị vị trí 1, 2, 3, 4 - đường Bùi Văn Danh (đoạn Nguyễn Thái Học đến Cầu Tôn Đức Thắng), khu dân cư Bắc Hà Hoàng Hổ, phường Mỹ Hòa, (nay là phường Long Xuyên) tỉnh An Giang

9.2.1.1. Khảo sát, thu thập thông tin về thửa đất, khu đất cần định giá

- Vị trí, địa điểm của thửa đất: các thửa đất nằm trên đường Bùi Văn Danh, đoạn từ Nguyễn Thái Học kéo dài đến Cầu Tôn Đức Thắng. Đoạn đường này có khoảng cách gần nhất đến trung tâm hành chính 200m, trung tâm thương mại, chợ 2,1km, cơ sở y tế: 1,4km, cơ sở giáo dục (Trường Phổ thông Quốc tế GIS) 500m;

- Điều kiện về giao thông: tiếp giáp đường Bùi Văn Danh (đoạn Nguyễn Thái Học đến Cầu Tôn Đức Thắng) khu dân cư Bắc Hà Hoàng Hổ, phường Mỹ Hòa, (nay là phường Long Xuyên) tỉnh An Giang, mặt đường nhựa khoảng 6m;

- Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện: đầy đủ.

- Hiện trạng môi trường, an ninh: tốt;

- Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với điều kiện thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương;

- Tính pháp lý về quyền sử dụng đất: Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

9.2.1.2. Khảo sát, thu thập thông tin của thửa đất so sánh

Khảo sát thị trường, đơn vị tư vấn thu thập được 3 thông tin sau: (thông tin 1, 3) là 2 thửa đất ở tại đô thị Vị trí 1, đường Bùi Văn Danh (đoạn Nguyễn Thái Học đến Cầu Tôn Đức

Thắng), và (thông tin 2) là 1 thửa đất Vị trí 1 đường Bùi Văn Danh (đoạn Cầu Tôn Đức Thắng - Ngã 3 Mương Diễm) đã chuyển nhượng thành công trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước có cùng mục đích sử dụng đất và khoảng cách gần nhất với thửa đất cần định giá.

Thông tin của thửa đất cần định giá và các thửa đất so sánh thu thập được cụ thể như sau:

ST T	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
1	Nguồn thông tin		Phiếu thu thập thông tin về thửa đất của ông Phạm Thị Hoa Lý: 0907777543	Phiếu thu thập thông tin về thửa đất của bà Đoàn Kim Lệ: 0967141800	Phiếu thu thập thông tin về thửa đất của ông Nguyễn Ngọc Thoại: 0985440833
2	Mục đích sử dụng	Đất ở tại đô thị (ODT)	Đất ở tại đô thị (ODT)	Đất ở tại đô thị (ODT) + Đất trồng cây lâu năm (CLN)	Đất ở tại đô thị (ODT)
3	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
4	Vị trí địa điểm	Tiếp giáp đường Bùi Văn Danh trong khu dân cư Bắc Hà Hoàng Hồ, phường Mỹ Hòa, (nay là phường Long Xuyên) tỉnh An Giang, cách Trường Phổ thông Quốc tế GIS #500m	Thửa đất số 1270 tờ bản đồ số 5, đường Bùi Văn Danh (đoạn Nguyễn Thái Học đến Cầu Tôn Đức Thắng), phường Mỹ Hòa, (nay là phường Long Xuyên) tỉnh An Giang, cách chợ Mỹ Bình #1,9km, cách UBND phường Long Xuyên #1,6km, cách cầu Tôn Đức Thắng #180m.	Thửa đất số 274 tờ bản đồ số 4, đường Bùi Văn Danh (đoạn Cầu Tôn Đức Thắng - Ngã 3 Mương Diễm), phường Mỹ Hòa, (nay là phường Long Xuyên) tỉnh An Giang, cách chợ Mỹ Bình #2,4km, cách UBND phường Long Xuyên #1,3m, cách cầu Tôn Đức Thắng #300m.	Thửa đất số 398 tờ bản đồ số 6, đường Bùi Văn Danh (đoạn Nguyễn Thái Học đến Cầu Tôn Đức Thắng), phường Mỹ Hòa, (nay là phường Long Xuyên) tỉnh An Giang, cách chợ Mỹ Bình #1,2km, cách UBND phường Long Xuyên #900m, cách cầu Tôn Đức Thắng #850m.
		VT1 - Khu dân cư Bắc Hà Hoàng Hồ theo quy hoạch: Đường Bùi Văn Danh đoạn từ Nguyễn Thái Học đến Cầu Tôn	Khu dân cư Bắc Hà Hoàng Hồ theo quy hoạch: Đường Bùi Văn Danh đoạn từ Nguyễn Thái Học đến Cầu Tôn Đức Thắng,	Khu dân cư Bắc Hà Hoàng Hồ theo quy hoạch: Đường Bùi Văn Danh đoạn từ Cầu Tôn Đức Thắng - Ngã 3 Mương Diễm,	Khu dân cư Bắc Hà Hoàng Hồ theo quy hoạch: Đường Bùi Văn Danh đoạn từ Nguyễn Thái Học đến Cầu Tôn Đức Thắng,

		Đức Thắng, phường Mỹ Hòa, (nay là phường Long Xuyên) tỉnh An Giang: 5.340.000 đồng/m ²	phường Mỹ Hòa, (nay là phường Long Xuyên) tỉnh An Giang: 5.340.000 đồng/m ²	phường Mỹ Hòa, (nay là phường Long Xuyên) tỉnh An Giang: ODT: 4.806.000 đồng/m ² ; CLN: 316.000 đồng/m ²	phường Mỹ Hòa, (nay là phường Long Xuyên) tỉnh An Giang: 5.340.000 đồng/m ²
5	Thời điểm chuyển nhượng/ trúng đấu giá		19/03/2024	31/07/2024	06/09/2024
6	Giao thông				
6.1	Loại đường/Độ rộng đường	Đường nhựa #6m	Đường nhựa #6m	Đường nhựa #6m	Đường nhựa #6m
6.2	Số mặt tiền đường tiếp giáp	01 MT đường	01 MT đường	01 MT đường	01 MT đường
6	Diện tích, kích thước				
6.1	Diện tích		149,9	131,3	112,3
	- Đất ODT (m ²)		149,9	100,0	112,3
	- Đất CLN (m ²)		-	31,3	-
6.2	Mặt tiền (m)		5	6	5,92
6.3	Chiều sâu (m)		30	22	20,44
7	Tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất
8	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
9	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Hoàn thiện hệ thống cấp điện nước, đường giao thông	Hoàn thiện hệ thống cấp điện nước, đường giao thông	Hoàn thiện hệ thống cấp điện nước, đường giao thông	Hoàn thiện hệ thống cấp điện nước, đường giao thông
10	Hiện trạng môi trường an ninh	Trung bình	Trung bình	Trung bình	Trung bình
11	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng)		3.300.000.000	2.850.000.000	2.550.000.000
12	Đơn giá đất (đồng/m ²)		22.014.676	21.706.017	22.707.035
13	Tỷ lệ chênh lệch chuyển			4.490.000,00	

	MĐSDĐ từ CLN sang ODT				
14	Đơn giá đất CHN sau khi MĐSDĐ (đồng/m ²)		22.014.676	22.776.367	22.707.035

9.2.1.3. Xác định giá của thửa đất/ thông tin so sánh như sau:

Tại thời điểm định giá, tài sản định giá và các thông tin tài sản so sánh đều là đất trống, nên đơn vị tư vấn không đánh giá giá trị tài sản gắn liền với đất.

9.2.1.4. Điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá, giá đất của thửa đất cần định giá

a. Sau khi nghiên cứu 3 thông tin thu thập trên, điều chỉnh tỷ lệ đối với từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất do đơn vị xác định giá đất đề xuất như sau:

Thửa đất định giá là đất ở đô thị vị trí 1 - Đường Bùi Văn Danh (đoạn Nguyễn Thái Học đến Cầu Tôn Đức Thắng) phường Mỹ Hòa, (nay là phường Long Xuyên) tỉnh An Giang và (thông tin 1, 3) là 2 thửa đất ở tại đô thị vị trí 1 - Đường Bùi Văn Danh (đoạn Nguyễn Thái Học đến Cầu Tôn Đức Thắng), và (thông tin 2) là thửa đất có vị trí 1, đường Bùi Văn Danh (đoạn Cầu Tôn Đức Thắng - Ngã 3 Mương Diễm) có yếu tố khác chưa tương đồng so với thửa đất cần định giá về yếu tố tiếp giáp số mặt đường tiếp giáp nên đơn vị tư vấn phải căn cứ Quyết định số 31/2025/QĐ-UBND ngày 31/03/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định và bảng giá các loại đất áp dụng giai đoạn 2020 - 2024 trên địa bàn tỉnh An Giang của UBND tỉnh An Giang để điều chỉnh, so sánh;

* Điều chỉnh yếu tố vị trí:

- (Thông tin 1, 3) là vị trí 1, Khu dân cư Bắc Hà Hoàng Hồ theo quy hoạch: đường Bùi Văn Danh (Nguyễn Thái Học đến Cầu Tôn Đức Thắng) có giá tương đồng với tài sản định giá nên không điều chỉnh.

- (Thông tin 2) cần điều chỉnh về vị trí: Theo Quyết định số 31/2025/QĐ-UBND ngày 31/03/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định và bảng giá các loại đất áp dụng giai đoạn 2020 - 2024 trên địa bàn tỉnh An Giang của UBND tỉnh An Giang của UBND tỉnh An Giang: Thửa đất cần định giá là đất ở đô thị vị trí 1 – Khu dân cư Bắc Hà Hoàng Hồ theo quy hoạch: đường Bùi Văn Danh (Nguyễn Thái Học đến Cầu Tôn Đức Thắng) giá 5.340.000 đồng/m², còn (Thông tin 2) là đất ở đô thị vị trí 1 – Khu dân cư Bắc Hà Hoàng Hồ theo quy hoạch: đường Bùi Văn Danh (Cầu Tôn Đức Thắng - Ngã 3 Mương Diễm) giá đất vị trí 1 là 4.806.000 đồng/m², do đó (thông tin 2) sẽ không tương đồng với tài sản định giá, và kém lợi thế hơn tài sản định giá.

- Đơn giá của TSDG là 100% thì đơn giá của Thông tin 1, 2 và 3 lần lượt là 100%, 90%, 100%, Tỷ lệ điều chỉnh của (thông tin 3) là:

$$\frac{100\% - 90\%}{90\%} = 11\%$$

b. Việc điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá, giá đất của thửa đất cần định giá được thực hiện theo bảng sau:

STT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
1	Diện tích (m ²)		149,90	131,30	112,30
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng)		3.300.000.000	2.850.000.000	2.550.000.000
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)		0	0	0
4	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng/ trúng đấu giá (đồng)		3.300.000.000	2.850.000.000	2.550.000.000
	Tỷ lệ chênh lệch chuyển MĐSDĐ từ CLN sang ODT			4.490.000	
5	Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng/m²)		22.014.676	22.776.367	22.707.035
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
6.1	Vị trí	Tiếp giáp đường Bùi Văn Danh trong khu dân cư Bắc Hà Hoàng Hồ, phường Mỹ Hòa, (nay là phường Long Xuyên) tỉnh An Giang, cách Trường Phổ thông Quốc tế GIS #500m	Thửa đất số 1270 tờ bản đồ số 5, đường Bùi Văn Danh (đoạn Nguyễn Thái Học đến Cầu Tôn Đức Thắng), phường Mỹ Hòa, (nay là phường Long Xuyên) tỉnh An Giang, cách chợ Mỹ Bình #1,9km,	Thửa đất số 274 tờ bản đồ số 4, đường Bùi Văn Danh (đoạn Cầu Tôn Đức Thắng - Ngã 3 Mương Diễm), phường Mỹ Hòa, (nay là phường Long Xuyên) tỉnh An Giang, cách chợ Mỹ Bình #2,4km,	Thửa đất số 398 tờ bản đồ số 6, đường Bùi Văn Danh (đoạn Nguyễn Thái Học đến Cầu Tôn Đức Thắng), phường Mỹ Hòa, (nay là phường Long Xuyên) tỉnh An Giang, cách chợ Mỹ Bình #1,2km,

			cách UBND phường Long Xuyên #1,6km, cách cầu Tôn Đức Thắng #180m.	cách UBND phường Long Xuyên #1,3m, cách cầu Tôn Đức Thắng #300m.	cách UBND phường Long Xuyên #900m, cách cầu Tôn Đức Thắng #850m.
	Giá UB	VT1 - Khu dân cư Bắc Hà Hoàng Hồ theo quy hoạch: Đường Bùi Văn Danh đoạn từ Nguyễn Thái Học đến Cầu Tôn Đức Thắng, phường Mỹ Hòa, (nay là phường Long Xuyên) tỉnh An Giang: 5.340.000 đồng/m ²	Khu dân cư Bắc Hà Hoàng Hồ theo quy hoạch: Đường Bùi Văn Danh đoạn từ Nguyễn Thái Học đến Cầu Tôn Đức Thắng, phường Mỹ Hòa, (nay là phường Long Xuyên) tỉnh An Giang: 5.340.000 đồng/m ²	Khu dân cư Bắc Hà Hoàng Hồ theo quy hoạch: Đường Bùi Văn Danh đoạn từ Cầu Tôn Đức Thắng - Ngã 3 Mương Điểm, phường Mỹ Hòa, (nay là phường Long Xuyên) tỉnh An Giang: ODT: 4.806.000 đồng/m ² ; CLN: 316.000 đồng/m ²	Khu dân cư Bắc Hà Hoàng Hồ theo quy hoạch: Đường Bùi Văn Danh đoạn từ Nguyễn Thái Học đến Cầu Tôn Đức Thắng, phường Mỹ Hòa, (nay là phường Long Xuyên) tỉnh An Giang: 5.340.000 đồng/m ²
	Tỷ lệ (%)	100%	100%	90%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0%	11%	0%
	Mức điều chỉnh (đồng/ m ²)		0	2.530.707	0
6.2	Giao thông	0	0	0	0
6.2.1	Độ rộng đường	Đường nhựa #6m	Đường nhựa #6m	Đường nhựa #6m	Đường nhựa #6m
	Tỷ lệ (%)	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đồng/ m ²)		0	0	0
6.2.2	Số mặt đường tiếp giáp	01 MT đường	01 MT đường	01 MT đường	01 MT đường
	Tỷ lệ (%)	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đồng/ m ²)		0	0	0
6.3	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Hoàn thiện hệ thống cấp điện nước, đường giao thông	Hoàn thiện hệ thống cấp điện nước, đường giao thông	Hoàn thiện hệ thống cấp điện nước, đường giao thông	Hoàn thiện hệ thống cấp điện nước, đường giao thông
	Mức điều chỉnh (đồng/ m ²)		0	0	0
6.4	Diện tích	0	149,9	131,3	112,3
	Tỷ lệ (%)	100%	100%	100%	100%

	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đồng/ m ²)		0	0	0
6.5	Mặt tiền (m)	0	5	6	5,92
	Tỷ lệ (%)	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đồng/ m ²)		0	0	0
6.6	Chiều sâu (m)	0	30	22	20,44
	Tỷ lệ (%)	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đồng/ m ²)		0	0	0
6.7	Hiện trạng môi trường, an ninh	Trung bình	Trung bình	Trung bình	Trung bình
	Tỷ lệ (%)	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đồng/ m ²)		0	0	0
7	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/ m ²)		22.014.676	25.307.075	22.707.035
	Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/ m ²)	23.342.929			
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		-5,69%	8,41%	-2,72%
8	Tổng điều chỉnh gộp		0	2.530.707	0
9	Số lần điều chỉnh		0	1	0
10	Biên độ điều chỉnh		0%	0-11%	0%

9.2.1.5. Kết luận

Giá đất của thửa đất cần định giá được xác định bằng cách lấy bình quân số học đối với các giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh đã xác định;

giá đất của thửa đất cần định giá đã xác định phải bảo đảm chênh lệch với từng giá đất ước tính không quá 15%.

Vậy, đơn giá đất ở đô thị vị trí 1 đường Bùi Văn Danh (đoạn từ Nguyễn Thái Học - cầu Tôn Đức Thắng), khu dân cư Bắc Hà Hoàng Hồ, phường Mỹ Hòa (nay là phường Long Xuyên) tỉnh An Giang là: **23.343.000 đồng/m² (làm tròn)**

9.2.1.6. Điều chỉnh đơn giá của Đất ở tại đô thị tại vị trí 2, 3, 4 – đường Bùi Văn Danh (đoạn từ Nguyễn Thái Học - cầu Tôn Đức Thắng), khu dân cư Bắc Hà Hoàng Hồ, phường Mỹ Hòa (nay là phường Long Xuyên) tỉnh An Giang

Căn cứ theo Khoản 3a Điều 6 Quyết định số 70/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 của UBND tỉnh An Giang:

- Giá đất ở vị trí 2 bằng 60% vị trí 1: $23.343.000 \times 60\% = 14.005.800$ đồng/m²
(làm tròn: 14.006.000 đồng/m²)
- Giá đất ở vị trí 3 bằng 40% vị trí 1: $23.343.000 \times 40\% = 9.337.200$ đồng/m²
(làm tròn: 9.337.000 đồng/m²)
- Giá đất ở vị trí 4 bằng 20% vị trí 1: $23.343.000 \times 20\% = 4.668.600$ đồng/m²
(làm tròn: 4.669.000 đồng/m²)

9.2.2. Đất thương mại, dịch vụ tại vị trí 1, 2, 3, 4 - đường Bùi Văn Danh (đoạn Nguyễn Thái Học – cầu Tôn Đức Thắng), khu dân cư Bắc Hà Hoàng Hồ, phường Mỹ Hòa (nay là phường Long Xuyên) tỉnh An Giang

9.2.2.1. Khảo sát, thu thập thông tin về thửa đất, khu đất cần định giá

- Vị trí, địa điểm của thửa đất: các thửa đất nằm trên đường Bùi Văn Danh, đoạn từ Nguyễn Thái Học kéo dài đến Cầu Tôn Đức Thắng. Đoạn đường này có khoảng cách gần nhất đến trung tâm hành chính 200m, trung tâm thương mại, chợ 2,1km, cơ sở y tế: 1,4km, cơ sở giáo dục (Trường Phổ thông Quốc tế GIS) 500m;

- Điều kiện về giao thông: tiếp giáp đường Bùi Văn Danh (đoạn Nguyễn Thái Học đến Cầu Tôn Đức Thắng) khu dân cư Bắc Hà Hoàng Hồ, phường Mỹ Hòa, (nay là phường Long Xuyên) tỉnh An Giang, mặt đường nhựa khoảng 6m;

- Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện: đầy đủ.

- Hiện trạng môi trường, an ninh: tốt;

- Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với điều kiện thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương;

- Tính pháp lý về quyền sử dụng đất: Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

9.2.2.2. Khảo sát, thu thập thông tin của thửa đất so sánh

- Qua khảo sát thị trường, do hạn chế thông tin giao dịch thành công của đất thương mại, dịch vụ tại vị trí 1 - đường Bùi Văn Danh (đoạn Nguyễn Thái Học – cầu Tôn Đức Thắng) khu dân cư Bắc Hà Hoàng Hồ, phường Mỹ Hòa (nay là phường Long Xuyên) tỉnh An Giang nên đơn vị tư vấn căn cứ Khoản 2 Điều 7 của Quy định kèm theo Quyết định số 31/2025/QĐ-UBND ngày 31/5/2025 của UBND tỉnh An Giang, đối với đất thương mại, dịch vụ thì giá đất bằng 70% giá đất ở liền kề. Do đó đơn vị tư vấn dùng đơn giá của đất ở tại đô thị tại vị trí 1, 2, 3, 4 – đường Bùi Văn Danh (đoạn Nguyễn Thái Học – cầu Tôn Đức Thắng) làm đơn giá chỉ dẫn cho đất thương mại, dịch vụ tại vị trí 1, 2, 3, 4 – đường Bùi Văn Danh (đoạn Nguyễn Thái Học – cầu Tôn Đức Thắng).

Vậy, đơn giá đất thương mại, dịch vụ tại vị trí 1, 2, 3, 4 - đường Bùi Văn Danh (đoạn Nguyễn Thái Học – cầu Tôn Đức Thắng), khu dân cư Bắc Hà Hoàng Hồ, phường Mỹ Hòa (nay là phường Long Xuyên) tỉnh An Giang được xác định như sau:

- Giá đất thương mại, dịch vụ vị trí 1: $23.343.000 \times 70\% = 16.340.100$ đồng/m²
(làm tròn: 16.340.000 đồng/m²)
- Giá đất thương mại, dịch vụ vị trí 2: $14.006.000 \times 70\% = 9.804.200$ đồng/m²
(làm tròn: 9.804.000 đồng/m²)
- Giá đất thương mại, dịch vụ vị trí 3: $9.337.000 \times 70\% = 6.535.900$ đồng/m²
(làm tròn: 6.536.000 đồng/m²)
- Giá đất thương mại, dịch vụ vị trí 4: $4.669.000 \times 70\% = 3.268.300$ đồng/m²
(làm tròn: 3.268.000 đồng/m²)

9.2.2.3. Kết luận

Vậy, đơn giá đất thương mại, dịch vụ tại vị trí 1, 2, 3, 4 - đường Bùi Văn Danh (đoạn Nguyễn Thái Học – cầu Tôn Đức Thắng), khu dân cư Bắc Hà Hoàng Hồ, phường Mỹ Hòa (nay là phường Long Xuyên) tỉnh An Giang là

STT	Vị trí đất	Đơn giá ODT (đồng/m ²)	Đơn giá đất thương mại, dịch vụ (đồng/m ²)
1	Vị trí 1	23.343.000	16.340.000
2	Vị trí 2	14.006.000	9.804.000
3	Vị trí 3	9.337.000	6.536.000
4	Vị trí 4	4.669.000	3.268.000

9.3 Kết quả xác định giá QSDĐ đất cụ thể:

STT	Vị trí	Đơn giá đề xuất (đồng/m ²)	Đơn giá theo Quyết định số 31/2025/QĐ-UBND ngày 31/3/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang (đồng/m ²);	Ghi chú
1	Đất ở tại đô thị (ODT)			
	Tiếp giáp đường Bùi Văn Danh (Nguyễn Thái Học - Cầu Tôn Đức Thắng), khu dân cư Bắc Hà Hoàng Hổ, phường Mỹ Hòa (nay là phường Long Xuyên) tỉnh An Giang			
	Vị trí 1	23.343.000	5.340.000	Thông tin 1, 2, 3
	Vị trí 2	14.006.000	3.204.000	
	Vị trí 3	9.337.000	2.136.000	
	Vị trí 4	4.669.000	1.068.000	
2	Đất thương mại, dịch vụ (TMD)			
	Tiếp giáp đường Bùi Văn Danh (Nguyễn Thái Học - Cầu Tôn Đức Thắng), khu dân cư Bắc Hà Hoàng Hổ, phường Mỹ Hòa (nay là phường Long Xuyên) tỉnh An Giang			
	Vị trí 1	16.340.000	3.738.000	
	Vị trí 2	9.804.000	2.242.800	
	Vị trí 3	6.536.000	1.495.200	
	Vị trí 4	3.268.000	747.600	

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.

11. NHỮNG ĐIỀU KHOẢN LOẠI TRỪ VÀ HẠN CHẾ

- 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 64011/2025/HĐ-VVAC. 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 khách hàng đã hoàn tất các thủ tục pháp lý và nghĩa vụ tài chính về quyền sử dụng đất và/hoặc quyền sở hữu công trình xây dựng theo quy định của Pháp luật.
- Khách hàng là chủ tài sản hoặc bên thứ ba yêu cầu thẩm định giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc cung cấp hồ sơ pháp lý, tài liệu liên quan quyền sở hữu, quyền sử dụng, đặc tính kinh tế - kỹ thuật và các tính năng khác có liên quan đến tài sản thẩm định và hướng dẫn Thẩm định viên 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. Thẩm định viên 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 Thẩm định viên 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 Thẩm định viên về 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.

12. CÁC PHỤ LỤC KÈM THEO

Phụ lục đính kèm theo báo cáo này gồm có:

- Phụ lục 1: Hồ sơ pháp lý của tài sản
- Phụ lục 2: Phiếu thu thập thông tin

Báo cáo kết quả thẩm định giá được phát hành 06 (sáu) bản kèm theo Chứng thư thẩm định giá số 361/2025/595 ngày 27/11/2025 tại Công ty Cổ phần Thẩm định Giá Trị Việt./.

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN



Hà Ngọc Lăng Thanh

KIỂM SOÁT



Red circular stamp: 11572-C.T.C.P. HỒ CHÍ MINH, CÔNG TY CỔ PHẦN THẨM ĐỊNH GIÁ TRỊ VIỆT

Nguyễn Long Thành

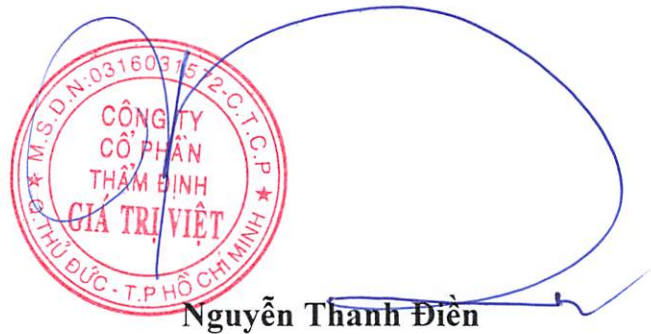
THẨM ĐỊNH VIÊN



Nguyễn Lê Trung Nghĩa

Số thẻ TĐV về giá: XIV19.2231

TỔNG GIÁM ĐỐC



Red circular stamp: M.S.D.N: 0316031572-C.T.C.P. HỒ CHÍ MINH, CÔNG TY CỔ PHẦN THẨM ĐỊNH GIÁ TRỊ VIỆT

Nguyễn Thanh Điền

Số thẻ TĐV về giá: XIV19.2139