

**CÔNG TY CP THẨM ĐỊNH
GIÁ TRỊ VIỆT**

Số: 361/2025/679/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 361/2025/679 ngày 27/11/2025)

1. THỬA ĐẤT, KHU ĐẤT CẦN ĐỊNH GIÁ

- Dự án Lắp máy biến áp thứ 2 trạm biến áp 220kV Long Xuyên, trên địa bàn 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 Lắp máy biến áp thứ 2 trạm biến áp 220kV Long Xuyên, trên địa bàn 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	62/2020/QH14	17/6/2020	Ban hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 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	151/2025/NĐ-CP	15/8/2025	Quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa

				phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai
4	Nghị định	226/2025/NĐ-CP	15/8/2025	Sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai
5	Nghị định	103/2024/NĐ-CP	30/7/2024	Quy định về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất
6	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
7	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	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 64111/2025/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 1069/QĐ-PKTHĐT ngày 05/11/2025 của Phòng Kinh tế, hạ tầng và đô thị – UBND 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 Lắp máy biến áp thứ 2 trạm biến áp 220kV Long Xuyên, trên địa bàn phường Long Xuyên, tỉnh An Giang (*bản photo*);
- Văn bản số 44/HĐBT-CNKV1 ngày 06/10/2025 của Hội đồng bồi thường HT, TĐC – UBND phường Long Xuyên về việc cung cấp vị trí các khu vực cần xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường dự án Lắp máy biến áp thứ 2 trạm biến áp 220kV Long Xuyên (*bản photo*);
- Bản đồ hiện trạng tỷ lệ 1/500 ngày 02/07/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh An Giang kèm theo sổ dã ngoại (*bản photo*);
- Bản đồ hiện trạng tỷ lệ 1/500 ngày 16/05/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh An Giang kèm theo sổ dã ngoại (*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 Lắp máy biến áp thứ 2 trạm biến áp 220kV Long Xuyên, trên địa bàn phường Long Xuyên, tỉnh An Giang, tổng diện tích sử dụng đất của dự án: 3.279,8m², được xác định theo bản đồ hiện trạng tỷ lệ

1/500 và sổ dã ngoại ngày 02/07/2024 và 16/05/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh An Giang.

STT	Vị trí	Đơn giá theo Quyết định số 31/2025/QĐ-UBND ngày 31/3/2025 của UBND tỉnh An Giang (đồng/m ²);
1	Đất trồng cây hàng năm (CHN)	
	Phường Mỹ Hòa (nay là phường Long Xuyên) tỉnh An Giang	
	Khu vực còn lại	200.000

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 Lắp máy biến áp thứ 2 trạm biến áp 220kV Long Xuyên, trên địa bàn phường Long Xuyên, tỉnh An Giang. Các thửa đất trong khu vực này cách chợ Phú Hòa gần nhất #3,8km, cách Trường Song ngữ Tinh Hoa gần nhất #1,2km;
- Điều kiện về giao thông: không tiếp giáp đường;
- 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:

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

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:

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

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 trồng cây hàng năm nằm tại Khu vực còn lại, 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 tại Khu vực còn lại, phường Mỹ Hòa (nay là phường Long Xuyên) tỉnh An Giang. Đoạn đường này có khoảng cách gần nhất đến trung tâm hành chính 5,1km, trung tâm thương mại, chợ 3,8km, cơ sở y tế: 5,6km, cơ sở giáo dục (Trường Song ngữ Tinh Hoa) 1,2km;

- Điều kiện về giao thông: không tiếp giáp đường;

- 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, 2, 3) là 3 thửa đất trồng cây hàng năm tại Khu vực còn lại, phường Mỹ Hòa (nay là phường Long Xuyên) tỉnh An Giang 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/bà Trương Thị Lệ	Phiếu thu thập thông tin về thửa đất của ông/bà Phan Thành Trí	Phiếu thu thập thông tin về thửa đất của ông/bà Nguyễn Thương Hiệu
2	Mục đích sử dụng	Đất trồng cây hàng năm (CHN)	Đất chuyên trồng lúa (LUC)	Đất chuyên trồng lúa (LUC)	Đất chuyên trồng lúa (LUC)
3	Vị trí địa điểm	Toạ lạc tại phường Mỹ Hòa, thành phố Long Xuyên, (nay là phường Long Xuyên) tỉnh An	Thửa đất số 272 tờ bản đồ số 90 tọa lạc tại phường Mỹ Hòa (nay là phường Long Xuyên), tỉnh An	Thửa đất số 210, 211, 213 tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại phường Long Xuyên, tỉnh An Giang. TSSS tiếp	Thửa đất số 92 tờ bản đồ số 09 tọa lạc tại phường Mỹ Hòa (nay là phường Long Xuyên), tỉnh An

		Giang. Các thửa đất cách nương Xa gần nhất #40m, cách Trường Song ngữ Tinh Hoa #1,2km, cách chợ Phú Hòa #3,8km, cách UBND phường Long Xuyên #5,1km, cách Bệnh viện Đa khoa An Giang #5,6km	Giang, cách DT943 # 1,1km, cách UBND phường Long Xuyên #4,2km, cách Trường tiểu học Chu Văn An #4,4km	giáp bờ kênh, cách UBND phường Long Xuyên #3,7km, cách Trường tiểu học Chu Văn An #4km	Giang. TSSS tiếp giáp đường đất #2m, cách chợ Phú Hòa #2,7km, cách UBND phường Long Xuyên #4,5km
		Khu vực còn lại: Đất trồng cây hàng năm, phường Mỹ Hòa, (nay là phường Long Xuyên) tỉnh An Giang: 200.000 đồng/m ²	Khu vực còn lại: Đất trồng cây hàng năm, phường Mỹ Hòa, (nay là phường Long Xuyên) tỉnh An Giang: 200.000 đồng/m ²	Khu vực còn lại: Đất trồng cây hàng năm, phường Mỹ Hòa, (nay là phường Long Xuyên) tỉnh An Giang: 200.000 đồng/m ²	Khu vực còn lại: Đất trồng cây hàng năm, phường Mỹ Hòa, (nay là phường Long Xuyên) tỉnh An Giang: 200.000 đồng/m ²
4	Thời điểm chuyển nhượng/ trúng đấu giá		06/03/2024	26/9/2025	30/7/2025
5	Diện tích		3.085,0	4.948,0	2.219,8
6	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
7	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
8	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
9	Hiện trạng môi trường an ninh	Trung bình	Trung bình	Trung bình	Trung bình
10	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng)		2.900.000.000	4.785.000.000	2.100.000.000

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 trồng cây hàng năm tại Khu vực còn lại, phường Mỹ Hòa (nay là phường Long Xuyên) tỉnh An Giang và (thông tin 1, 2, 3) là 3 thửa đất trồng cây hàng năm tại Khu vực còn lại, phường Mỹ Hòa (nay là phường Long Xuyên) tỉnh An Giang có cùng vị trí, tương đồng so với thửa đất cần định giá về yếu tố đơn giá ủy ban căn cứ 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 nên không cần điều chỉnh, so sánh;

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)		3085,00	4948,00	2219,80
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng)		2.900.000.000	4.785.000.000	2.100.000.000
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)		2.900.000.000	4.785.000.000	2.100.000.000
5	Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng/m ²)		940.032	967.057	946.031
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				

6.1	Vị trí	Toạ lạc tại phường Mỹ Hòa, thành phố Long Xuyên, (nay là phường Long Xuyên) tỉnh An Giang. Các thửa đất cách nương Xa gần nhất #40m, cách Trường Song ngữ Tinh Hoa #1,2km, cách chợ Phú Hòa #3,8km, cách UBND phường Long Xuyên #5,1km, cách Bệnh viện Đa khoa An Giang #5,6km	Thửa đất số 272 tờ bản đồ số 90 tọa lạc tại phường Mỹ Hòa (nay là phường Long Xuyên), tỉnh An Giang, cách DT943 # 1,1km, cách UBND phường Long Xuyên #4,2km, cách Trường tiểu học Chu Văn An #4,4km	Thửa đất số 210, 211, 213 tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại phường Long Xuyên, tỉnh An Giang. TSSS tiếp giáp bờ kênh, cách UBND phường Long Xuyên #3,7km, cách Trường tiểu học Chu Văn An #4km	Thửa đất số 92 tờ bản đồ số 09 tọa lạc tại phường Mỹ Hòa (nay là phường Long Xuyên), tỉnh An Giang. TSSS tiếp giáp đường đất #2m, cách chợ Phú Hòa #2,7km, cách UBND phường Long Xuyên #4,5km
	Giá UB	Khu vực còn lại: Đất trồng cây hàng năm, phường Mỹ Hòa, (nay là phường Long Xuyên) tỉnh An Giang: 200.000 đồng/m ²	Khu vực còn lại: Đất trồng cây hàng năm, phường Mỹ Hòa, (nay là phường Long Xuyên) tỉnh An Giang: 200.000 đồng/m ²	Khu vực còn lại: Đất trồng cây hàng năm, phường Mỹ Hòa, (nay là phường Long Xuyên) tỉnh An Giang: 200.000 đồng/m ²	Khu vực còn lại: Đất trồng cây hàng năm, phường Mỹ Hòa, (nay là phường Long Xuyên) tỉnh An Giang: 200.000 đồng/m ²
	Tỷ lệ (%)	100,00%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đồng/ m ²)		0	0	0
6.2	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
6.3	Diện tích	0	3085	4948	2219,8
	Tỷ lệ (%)	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đồng/ m ²)		0	0	0
6.4	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/ m²)		0	0	0
	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/ m ²)		940.032	967.057	946.031
7	Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/ m ²)	951.040			
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		-1,16%	1,68%	-0,53%
8	Tổng điều chỉnh gộp		0	0	0
9	Số lần điều chỉnh		0	0	0
10	Biên độ điều chỉnh		0%	0%	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 trồng cây hàng năm tại Khu vực còn lại, phường Mỹ Hòa (nay là phường Long Xuyên) tỉnh An Giang là: **951.040 đồng/m² (làm tròn)**

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 UBND tỉnh An Giang (đồng/m ²);	Ghi chú
1	Đất trồng cây hàng năm (CHN)			
	Phường Mỹ Hòa (nay là phường Long Xuyên) tỉnh An Giang			
	Khu vực còn lại	951.040	200.000	Thông tin 1, 2, 3

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 64111/2025/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 361/2025/679 ngày 27/11/2025 tại Công ty Cổ phần Thẩm định Giá Trị Việt./.

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN



Hà Ngọc Đăng Thanh

KIỂM SOÁT



Nguyễn Long Thành

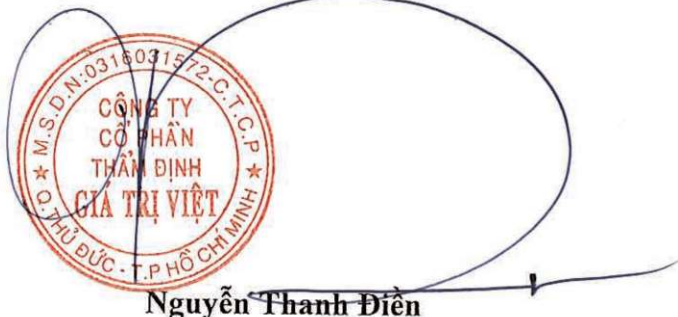
THẨM ĐỊNH VIÊN



Đặng Hoà Kính

Số thẻ TĐV về giá: XIV19.2198

TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Thanh Điền

Số thẻ TĐV về giá: XIV19.2139