

BÁO CÁO KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ

(Kèm theo Chứng thư thẩm định giá số: ngày /08/2023)

1. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP THẨM ĐỊNH GIÁ

- Tên Công ty: CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ HOÀNG QUÂN
- Địa chỉ trụ sở chính: Số 121Bis Nguyễn Văn Trỗi, Phường 11, Quận Phú Nhuận, Thành Phố Hồ Chí Minh

2. THÔNG TIN CƠ BẢN

- Báo cáo số: 27/08-23/IDN-SG
- Tài sản thẩm định: Quyền sử dụng đất
- Địa chỉ tài sản thẩm định: Thửa đất số 74 + 113 + 291 + 292, tờ bản đồ số 6 + 1, ấp 1A, xã Hựu Thạnh, huyện Đức Hoà, tỉnh Long An
- Khách hàng yêu cầu:
- Mã số thuế:
- Địa chỉ liên lạc:
- Điện thoại:
- Người đại diện: Ông
Chức vụ: Giám đốc
- Mục đích thẩm định: Tư vấn giá trị tài sản làm cơ sở tham khảo cho mục đích cấp tín dụng tại ngân hàng
- Phương pháp thẩm định: Phương pháp so sánh
- Thời điểm thẩm định: Ngày /08/2023
- Thời điểm phát hành: Ngày /08/2023

3. PHÁP LÝ, CƠ SỞ VÀ CÁCH TIẾP CẬN, PHƯƠNG PHÁP THẨM ĐỊNH GIÁ

3.1. Pháp lý thẩm định giá:

- Luật giá số 11/2012/QH13 đã được Quốc hội nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam khóa XIII, kỳ họp thứ 3 thông qua ngày 20 tháng 06 năm 2012;
- Nghị định số 89/2013/NĐ-CP ngày 06/08/2013 quy định chi tiết thi hành một số điều luật của Luật giá về thẩm định giá;
- Nghị định số 12/2021/NĐ-CP ngày 24 tháng 02 năm 2021 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 89/2013/NĐ-CP ngày 06/8/2013 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số

điều của Luật Giá về thẩm định giá;

- Nghị định số 177/2013/NĐ-CP ngày 14/11/2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật giá;
- Nghị định số 149/2016/NĐ-CP ngày 11/11/2016 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 177/2013/NĐ-CP ngày 14/11/2013;
- Thông tư số 38/2014/TT-BTC ngày 28/03/2014 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 56/2014/TT-BTC ngày 28/04/2014 của Bộ Tài Chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 177/2013/NĐ-CP ngày 14/11/2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật giá;
- Luật đất đai số 45/2013/QH13 đã được Quốc hội nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam khóa XIII, kỳ họp thứ 6 thông qua ngày 29 tháng 11 năm 2013;
- Luật xây dựng số 50/2014/QH13 đã được Quốc hội nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam khóa XIII, kỳ họp thứ 7 thông qua ngày 18 tháng 06 năm 2014;
- Luật nhà ở số 65/2014/QH13 đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIII, kỳ họp thứ 8 thông qua ngày 25 tháng 11 năm 2014;
- Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất Đai;
- Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 Quy định về giá đất;
- Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 Quy định về thu tiền sử dụng đất;
- Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/06/2014 của Bộ Tài Chính về việc hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất;
- Nghị định 01/2017/NĐ- CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;
- Thông tư số 158/2014/TT-BTC ngày 27/10/2014 của Bộ Tài Chính ban hành tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 01, 02, 03 và 04;
- Thông tư số 28/2015/TT-BTC ngày 06/3/2015 ban hành tiêu chuẩn thẩm định giá số 05, 06 và 07;
- Thông tư số 126/2015/TT-BTC ngày 20/08/2015 của Bộ Tài Chính ban hành tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 08, 09 và 10;

- Thông tư số 145/2016/TT- BTC ngày 06/10/2016 của Bộ Tài Chính ban hành tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 11;
- Các văn bản pháp luật khác liên quan.

3.2. Cơ sở thẩm định giá:

- Tài sản thẩm định giá là bất động sản, tại thời điểm thẩm định có thông tin giao dịch phổ biến trên thị trường xung quanh khu vực tài sản nên dựa trên cơ sở giá trị thị trường.
- Theo Tiêu chuẩn Thẩm định giá Việt Nam Số 02: "Giá trị thị trường 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".

3.3. Các giả thuyết trong quá trình định giá:

- Giả định thị trường không có nhiều biến động trong thời gian kết quả thẩm định giá có hiệu lực.
- Giả định rằng mức giá thương lượng trong các giao dịch chào bán bất động sản là mức giá có khả năng xảy ra giao dịch cao nhất.
- Giả định rằng tất cả các tài liệu pháp lý cung cấp từ phía Khách hàng đều trung thực và hợp pháp.

3.4. Cách tiếp cận, phương pháp thẩm định giá:

- Thẩm định giá trị quyền sử dụng đất: Tại thời điểm thẩm định giá, tài sản thẩm định có nhiều thông tin giao dịch phổ biến trên thị trường nên tổ thẩm định sử dụng cách tiếp cận từ thị trường và 01 (một) phương pháp thẩm định giá là phương pháp so sánh.
- Thẩm định giá trị công trình xây dựng: sử dụng cách tiếp cận từ thị trường và (01) phương pháp chi phí (Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 9).

Các tiêu chuẩn này được ban hành kèm theo Thông tư số 126/2015/TT-BTC ngày 20 tháng 08 năm 2015 của Bộ Tài Chính.

4. GIẤY TỜ PHÁP LÝ CỦA TÀI SẢN

a) Thửa đất số 74, tờ bản đồ số 6

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, bìa sổ số: CS 630797, sổ vào sổ cấp GCN: CS02712 do sở tài nguyên và môi trường tỉnh Long An cấp ngày 13 tháng 05 năm 2021;
- Trích lục bản đồ địa chính do chi nhánh VPĐKĐĐ tại huyện Đức Hoà cấp ngày 14/08/2023.

b) Thửa đất số 113, tờ bản đồ số 1

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, bìa sổ số: DC 499896, số vào sổ cấp GCN: CT13861 do sở tài nguyên và môi trường tỉnh Long An cấp ngày 06 tháng 02 năm 2013;
- Trích lục bản đồ địa chính do chi cục quản lý đất đai của sở tài nguyên và môi trường cấp ngày 21/08/2012;
- Trích lục bản đồ địa chính do chi nhánh VPĐKĐĐ tại huyện Đức Hoà cấp ngày 22/12/2021.

c) Thửa đất số 291, tờ bản đồ số 1

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, bìa sổ số: DC 499897, số vào sổ cấp GCN: CS09928 do sở tài nguyên và môi trường tỉnh Long An cấp ngày 25 tháng 06 năm 2021;
- Trích lục bản đồ địa chính do chi nhánh VPĐKĐĐ tại huyện Đức Hoà cấp ngày 22/12/2021.

d) Thửa đất số 292, tờ bản đồ số 1

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, bìa sổ số: BM 201261, số vào sổ cấp GCN: CS09929 do sở tài nguyên và môi trường tỉnh Long An cấp ngày 25 tháng 06 năm 2021.

5. ĐÁNH GIÁ VỀ KHU ĐẤT

- Số thửa: Thửa đất số 74 + 113 + 291 + 292, tờ bản đồ số 6 + 1, ấp 1A, xã Hựu Thạnh, huyện Đức Hoà, tỉnh Long An
- Mô tả vị trí: Qua khảo sát thực tế, tài sản thẩm định tiếp giáp nương rộng khoảng 5m, kế đến giáp mặt tiền đường nhựa Sa Bà, hướng Đông Nam giáp đường đất rộng khoảng 3m (Đường cụt và pháp lý không thể hiện), hướng Tây Nam giáp đường bờ kênh trái đá rộng khoảng 5m (Đường thông - thông ra đường Sa Bà), tuy nhiên theo trích lục cũ ngày 21/08/2012 thì hướng Tây Nam có giáp thêm đường đất rộng khoảng 2m (Đường cụt) nhưng thực tế khảo sát đường này đã bị người dân lấp đi và không còn sử dụng, hướng Đông Bắc giáp nương dân sinh rộng khoảng 2,5m, thuộc xã Hựu Thạnh, huyện Đức Hoà, tỉnh Long An. Tài sản thẩm định cách ngã ba Hoà Khánh khoảng 3km, cách UBND xã Hựu Thạnh khoảng 7.7km, cách UBND huyện Đức Hoà khoảng 10.3km, cách UBND tỉnh Long An khoảng 41.2km.



- Diện tích, mục đích sử dụng, thời hạn sử dụng:

STT	Hạng mục	Số tờ bản đồ	Số thửa	Diện tích (m ²)	Mục đích sử dụng	Thời hạn sử dụng
1	Đất	6	74	7640,5	Đất chuyên trồng lúa nước	Đến ngày 10/2033
2	Đất	1	113	44002	Đất nông nghiệp khác	Đến ngày 21/09/2062
3	Đất	1	291	2736	Đất chuyên trồng lúa nước	Đến ngày 15/10/2063
4	Đất	1	292	101	Đất chuyên trồng lúa nước	Đến ngày 10/2063
Tổng cộng				54.479,5		

- Diện tích sử dụng riêng:

54.479,5m² ~ (51,20m x 429,80m)

Chiều rộng tiếp giáp mặt tiền đường khoảng 51,20m

Trong đó:

- Diện tích đất nông nghiệp khác và Đất chuyên trồng lúa nước không vi phạm quy hoạch: 54.377,50m²
- Diện tích đất nông nghiệp khác vi phạm quy hoạch được công nhận: 102m²
- Diện tích sử dụng chung: 0 m²
- Hình dáng lô đất: Hình dáng không cân đối
- Hướng thửa đất:
 - Hướng Tây Bắc: giáp nương rui kế đến giáp mặt tiền đường Sa Bà
 - Hướng Đông Nam: giáp đường đất rộng khoảng 3m (Đường cắt và pháp lý không thể hiện)
 - Hướng Tây Nam: giáp đường bờ kênh trái đá rộng khoảng 5m (Đường thông)
 - Hướng Đông Bắc: giáp nương dân sinh rộng khoảng 2,5m
 - Hướng còn lại: giáp mô mả và nhà dân
- Vị trí theo quy định của nhà nước: Vị trí 1 - Theo Quyết định số: 74/2019/QĐ-UBND của UBND tỉnh Long An ngày 31 tháng 12 năm 2019
- Khu vực xung quanh: Tài sản thẩm định nằm trong khu dân cư thưa thớt, vị trí giao thông thuận lợi, thích hợp để ở, cho thuê, làm kho bãi và canh tác.

6. NHẬN ĐỊNH VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH

Hiện tại, tài sản thẩm định là đất trống.

7. THẨM ĐỊNH GIÁ TRỊ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

7.1. Các tài sản so sánh:

Nội dung		Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
Địa chỉ		Tiếp giáp ruộng rộng khoảng 5m, kế đến giáp mặt tiền đường nhựa Sa Bà, thuộc xã Hoà Khánh Đông, huyện Đức Hoà, tỉnh Long An	Mặt tiền đường nhựa Sa Bà, thuộc xã Hoà Khánh Nam, huyện Đức Hoà, tỉnh Long An	Mặt tiền đường nhựa Sa Bà, thuộc xã Hoà Khánh Nam, huyện Đức Hoà, tỉnh Long An
Nguồn tham khảo		https://bus66.com.vn/ban-nha-rieng/long-an/duc-hoa/duong-tinh-lo-sa-ba/ban-nha-vuon-mat-tien-sa-ba-10x70m-gia-36-ty-va	https://123nhatviet.com/ban-nen-dat-10x74m-mat-tien-nhua-sa-ba-xa-hoa-khanh-nam-duc-hoa-long-an-gia-6-5-ty	https://123nhatviet.net/ban-dat-mat-tien-sa-ba-5x74-tho-cu-toan-bo-xa-hoa-khanh-nam-duc-hoa-long-an-gia-3-2-ty-3102401.html
Thông tin liên lạc		0797.656.778 - Anh Tâm	0786.797899 - Chị Cúc	0786.797.899 - Chị Cúc
Diện tích (m ²)	DT đất	700	800	370
	Kích thước	(~10m x ~70m)	(~10m x ~80m)	(~5m x ~74m)
	DT sử dụng	200	0	0
Mục đích sử dụng đất		Đất ONT: 74m ² ; Đất HNK: 522m ² ; Đất lúa: 104m ²	Đất ONT: 300m ² ; Đất lúa: 500m ²	Đất ONT: 370m ²
Cấu trúc		Nhà 1 tầng	Đất trống	Đất trống
Pháp lý		Sổ đỏ	Sổ đỏ	Sổ đỏ
Giá (đồng)	Rao bán	3,450,000,000	6,500,000,000	2,800,000,000
	Giao dịch			
	Thỏa thuận	3,430,000,000	6,450,000,000	2,770,000,000
	Giá xây dựng	277,620,000	-	-
	Giá QSD đất ở/m ²	4,503,400	8,062,500	7,486,486

7.2. Bảng điều chỉnh:

* Phân tích các yếu tố điều chỉnh:

- **Vị trí:** Tài sản tiếp giáp đường lớn hơn thường giao dịch được với đơn giá cao hơn đường nhỏ; tài sản tiếp giáp nhiều mặt đường thường giao dịch được với đơn giá cao hơn tiếp giáp một mặt đường nên phải tiến hành điều chỉnh giữa các tài sản có đường tiếp giáp khác nhau. Tỷ lệ tài sản thẩm định và các TSSS lần lượt là: 100%; 97%; 97%; 97%.

- **Diện tích khuôn viên đất:** Thửa đất có diện tích nhỏ thường giao dịch được với đơn giá cao hơn thửa đất có diện tích lớn, nên phải tiến hành điều chỉnh giữa các tài sản có diện tích khác nhau. Tỷ lệ tài sản thẩm định và các TSSS lần lượt là: 100%; 110%; 110%; 113%.

- **Chiều ngang thửa đất:** Thửa đất có chiều rộng lớn hơn thường giao dịch được với đơn giá cao hơn thửa đất có chiều rộng nhỏ hơn, nên phải tiến hành điều chỉnh giữa các tài sản có chiều rộng khác nhau. Tỷ lệ tài sản thẩm định và các TSSS lần lượt là: 100%; 95%; 95%; 90%.
- **Hình dáng:** Thửa đất có hình dáng nở hậu hoặc vuông vức, tương đối vuông vức thường giao dịch được với đơn giá cao hơn thửa đất không vuông vức hoặc tóp hậu, nên phải tiến hành điều chỉnh giữa các tài sản có hình dáng khác nhau. Tỷ lệ tài sản thẩm định và các TSSS lần lượt là: 100%; 102%; 102%; 102%.
- **Môi trường kinh doanh:** Thửa đất có môi trường kinh doanh tốt thường giao dịch được với đơn giá cao hơn nên phải tiến hành điều chỉnh giữa các tài sản có môi trường kinh doanh khác nhau. Tỷ lệ tài sản thẩm định và các TSSS lần lượt là: 100%; 100%; 107%; 107%.
- **Tính thanh khoản:** Thửa đất có tính thanh khoản tốt thường giao dịch được với đơn giá cao hơn nên phải tiến hành điều chỉnh giữa các tài sản có tính thanh khoản khác nhau. Tỷ lệ tài sản thẩm định và các TSSS lần lượt là: 100%; 100%; 108%; 108%.
- **Hạ tầng:** Thửa đất bằng phẳng, thông thoáng,..... thường giao dịch được với đơn giá cao hơn nên phải tiến hành điều chỉnh giữa các tài sản có hạ tầng khác nhau. Tỷ lệ tài sản thẩm định và các TSSS lần lượt là: 100%; 105%; 105%; 105%.
- **Chiều dài thửa đất:** Thửa đất có chiều dài càng ngắn thường giao dịch được với đơn giá cao hơn nên phải tiến hành điều chỉnh giữa các tài sản có chiều dài khác nhau khác nhau. Tỷ lệ tài sản thẩm định và các TSSS lần lượt là: 100%; 103%; 103%; 103%.
- **Yếu tố bất lợi:** Thửa đất không có mồ mã, chùa chiền, nhà thờ,..... xung quanh thường giao dịch được với đơn giá cao hơn nên phải tiến hành điều chỉnh giữa các tài sản có yếu tố bất lợi khác nhau. Tỷ lệ tài sản thẩm định và các TSSS lần lượt là: 100%; 110%; 110%; 110%.
- **Yếu tố khác:** Thửa đất không có mương, cống, hố ga,....phía trước thường giao dịch được với đơn giá cao hơn nên phải tiến hành điều chỉnh giữa các tài sản có yếu tố khác nhau. Tỷ lệ tài sản thẩm định và các TSSS lần lượt là: 100%; 100%; 105%; 105%.
- **Mục đích sử dụng đất:** Thửa đất có tỷ lệ đất thổ cư cao thường được bán với đơn giá cao hơn thửa đất có tỷ lệ đất thổ cư thấp hơn nên phải tiến hành điều chỉnh giữa các tài sản có tỷ lệ đất thổ cư khác nhau. Tỷ lệ tài sản thẩm định và các TSSS lần lượt là: 100%; 102%; 122%; 122%.

TT	Yếu tố so sánh	Đơn vị tính	Tài sản thẩm định	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
A	Giá thị trường (giá trước điều chỉnh)	Đồng		3.430.000.000	6.450.000.000	2.770.000.000
B	Giá quy đổi về đơn vị so sánh chuẩn	Đồng/m ²		4.503.400	8.062.500	7.486.486
C	Điều chỉnh các yếu tố so sánh					
C1	Vị trí		Hẹp giáp đường rộng khoảng 5m, kế đến giáp mặt tiền đường nhựa Sa Bà, hướng Đông Nam giáp đường đất rộng khoảng 3m (Đường	Hẹp giáp đường rộng khoảng 5m, kế đến giáp mặt tiền đường nhựa Sa Bà, thuộc xã Hoà Khánh Đông, huyện Đức Hoà, tỉnh Long An	Mặt tiền đường nhựa Sa Bà, thuộc xã Hoà Khánh Nam, huyện Đức Hoà, tỉnh Long An	Mặt tiền đường nhựa Sa Bà, thuộc xã Hoà Khánh Nam, huyện Đức Hoà, tỉnh Long An
	Tỷ lệ		100%	97%	97%	97%
	Tỷ lệ điều chỉnh	%		3,09%	3,09%	3,09%
	Mức điều chỉnh	Đồng/m ²		139.280	249.356	231.541
C2	Diện tích khuôn viên đất (m ²)		54.479,5	700,00	800,00	370,00
	Tỷ lệ		100%	120%	120%	125%
	Tỷ lệ điều chỉnh	%		-16,67%	-16,67%	-20,00%
	Mức điều chỉnh	Đồng/m ²		-750.567	-1.343.750	-1.497.297
C3	Chiều ngang thửa đất (m)		51,20	~10.00	~10.00	~5.00
	Tỷ lệ		100%	95%	95%	90%
	Tỷ lệ điều chỉnh	%		5,26%	5,26%	11,11%
	Mức điều chỉnh	Đồng/m ²		237.021	424.342	831.832
C4	Hình dáng		Hình dáng không cân đối	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật
	Tỷ lệ		100%	110%	110%	110%
	Tỷ lệ điều chỉnh	%		-9,09%	-9,09%	-9,09%
	Mức điều chỉnh	Đồng/m ²		-409.400	-732.955	-680.590
C5	Môi trường kinh doanh		Trung bình	Trung bình	Khá	Khá
	Tỷ lệ		100%	100%	107%	107%
	Tỷ lệ điều chỉnh	%		0,00%	-6,54%	-6,54%
	Mức điều chỉnh	Đồng/m ²		0	-527.453	-489.770
C6	Tính thanh khoản		Trung bình	Trung bình	Khá	Khá
	Tỷ lệ		100%	100%	108%	108%
	Tỷ lệ điều chỉnh	%		0,00%	-7,41%	-7,41%
	Mức điều chỉnh	Đồng/m ²		0	-597.222	-554.555
C7	Hạ tầng		Chưa phát quang cây cỏ, 1 số vị trí trên đất chưa được lu lèn bằng phẳng, đi lại khó khăn	Thông thoáng và bằng phẳng	Thông thoáng và bằng phẳng	Thông thoáng và bằng phẳng
	Tỷ lệ		100%	105%	105%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh	%		-4,76%	-4,76%	-4,76%
	Mức điều chỉnh	Đồng/m ²		-214.448	-383.929	-356.499
C8	Chiều dài thửa đất (m)		429,80	~70.00	~80.00	~74.00
	Tỷ lệ		100%	103%	103%	103%
	Tỷ lệ điều chỉnh	%		-2,91%	-2,91%	-2,91%
	Mức điều chỉnh	Đồng/m ²		-131.167	-234.830	-218.053
C9	Yếu tố bất lợi		Có mố mã giáp ranh đất	Không có yếu tố bất lợi	Không có yếu tố bất lợi	Không có yếu tố bất lợi
	Tỷ lệ		100%	110%	110%	110%
	Tỷ lệ điều chỉnh	%		-9,09%	-9,09%	-9,09%
	Mức điều chỉnh	Đồng/m ²		-409.400	-732.955	-680.590
C10	Yếu tố khác		Phía trước có mương	Phía trước có mương	Phía trước không có mương	Phía trước không có mương
	Tỷ lệ		100%	100%	105%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh	%		0,00%	-4,76%	-4,76%
	Mức điều chỉnh	Đồng/m ²		0	-383.929	-356.499
C11	Mục đích sử dụng đất		Đất NNK: 44002m ² ; Đất lúa: 10477.5m ²	Đất ONT: 74m ² ; Đất HNK: 522m ² ; Đất lúa: 104m ²	Đất ONT: 300m ² ; Đất lúa: 500m ²	Đất ONT: 370m ²
	Tỷ lệ		100%	102%	122%	122%
	Tỷ lệ điều chỉnh	%		-1,96%	-18,03%	-18,03%
	Mức điều chỉnh	Đồng/m ²		-88.302	-1.453.893	-1.350.022
D	Mức giá chỉ dẫn	Đồng/m ²		2.876.418	2.345.283	2.365.984
D1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn	Đồng			2.529.228	
D2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn	%		13,73%	-7,27%	-6,45%
E	Tổng hợp các số liệu điều chỉnh tại mục C					
E1	Tổng giá trị điều chỉnh góp	Đồng		2.379.585	7.064.613	7.247.248
E2	Tổng số lần điều chỉnh	Lần		8	11	11
E3	Biên độ điều chỉnh	%		0%-0%	0%-0%	2%-5%
E4	Tổng giá trị điều chỉnh thuần	Đồng		1.626.982	5.717.217	5.120.503

Thẩm định viên đánh giá chất lượng thông tin về các tài sản so sánh là tương đương nhau, mức độ chênh lệch giữa các mức giá chỉ dẫn với các mức giá trước điều chỉnh của các tài sản so sánh không đáng kể, khả năng giao dịch thành công của các mức giá chỉ dẫn là như nhau, thẩm định viên ước tính giá trị thị trường của thửa đất cần thẩm định giá bằng bình quân giá đã điều chỉnh của 3 tài sản so sánh trên là: 2.529.283 đồng/m².

8. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ

STT	Hạng mục	Diện tích	Đơn giá	Hệ số	Thành tiền (đồng)
		(m ²)	(đồng/m ²)		
1	Quyền sử dụng đất nông nghiệp khác và đất chuyên trồng lúa nước phù hợp QH	54.377,50	2.529.283	1	137.536.086.333
2	Quyền sử dụng đất nông nghiệp khác vi phạm LG được công nhận	102,00	210.000	1	21.420.000
Tổng giá trị bất động sản					137.557.506.333

Làm tròn: **137.558.000.000 đồng**

Bằng chữ: **Một trăm ba mươi bảy tỷ năm trăm năm mươi tám triệu đồng**

Ghi chú:

- Đối với phần diện tích đất nông nghiệp khác vi phạm lộ giới được công nhận Phòng Thẩm Định tạm tính theo đơn giá nhà nước tại Quyết định số: 74/2019/QĐ-UBND của UBND tỉnh Long An ngày 31 tháng 12 năm 2019.

HOÀNG QUÂN®