



CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Số: 040/2026/008.CNQN

Tên khách hàng : **THI HÀNH ÁN DÂN SỰ TỈNH QUẢNG NGÃI**

Địa chỉ : Số 04 Cao Bá Quát, Phường Cẩm Thành, Tỉnh Quảng Ngãi.

Điện thoại : 0822.296502.

Tên tài sản TĐG : Quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 2405, 2406 và 2407 cùng thuộc tờ bản đồ số 17 tại xã Tịnh Thiện, thành phố Quảng Ngãi (nay là xã Tịnh Khê), tỉnh Quảng Ngãi.

Địa điểm của tài sản TĐG : Xã Tịnh Khê, tỉnh Quảng Ngãi.

Mục đích TĐG : Làm cơ sở bán đấu giá tài sản để thi hành án

Thời điểm TĐG : Tháng 01/2026





CÔNG TY CỔ PHẦN THẨM ĐỊNH GIÁ
VIỆT TÍN
CHI NHÁNH QUẢNG NGÃI

Số: 040/2026/008.CNQN

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

Quảng Ngãi, ngày 14 tháng 01 năm 2026

CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: **THI HÀNH ÁN DÂN SỰ TỈNH QUẢNG NGÃI**

Căn cứ vào Hợp đồng cung cấp dịch vụ thẩm định giá số 262001/HĐTĐG-CNQN.VIETTIN JSC ngày 06 tháng 01 năm 2026 giữa Thi hành án Dân sự tỉnh Quảng Ngãi và Chi nhánh Quảng Ngãi - Công ty Cổ phần Thẩm định giá Việt Tín;

Căn cứ Báo cáo thẩm định giá 040/2026/008.CNQN ngày 14/01/2026 của Chi nhánh Quảng Ngãi - Công ty Cổ phần Thẩm định giá Việt Tín;

Căn cứ Hệ thống chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam.

Chi nhánh Quảng Ngãi - Công ty Cổ phần Thẩm định giá Việt Tín cung cấp chứng thư thẩm định giá này với các nội dung sau đây:

1. Khách hàng thẩm định giá:

- Tên khách hàng: **THI HÀNH ÁN DÂN SỰ TỈNH QUẢNG NGÃI**
- Địa chỉ: Số 04 Cao Bá Quát, Phường Cẩm Thành, Tỉnh Quảng Ngãi.
- Số điện thoại: 0822.296502
- Người đại diện pháp luật: Bà Nguyễn Thị Thu Sa

Chức vụ: Chấp hành viên

Phòng THADS Khu vực 1 - Quảng Ngãi

2. Thông tin về đơn vị thẩm định giá:

- Đơn vị thẩm định giá: **CHI NHÁNH QUẢNG NGÃI - CÔNG TY CỔ PHẦN THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT TÍN (Quang Ngai's Branch - VietTin Valuation)**
- Địa chỉ: Số 162 đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Nghĩa Lộ, Tỉnh Quảng Ngãi
- Mã số thuế: 0310791400-022
- Số điện thoại: 0915015768
- Người đại diện pháp luật: Bà Lê Ngọc Hoài Văn

Chức vụ: Giám đốc

3. Thông tin về tài sản thẩm định giá: Quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 2405, 2406 và 2407 cùng thuộc tờ bản đồ số 17 tại xã Tịnh Thiện, thành phố Quảng Ngãi (nay là xã Tịnh Khê), tỉnh Quảng Ngãi.

4. Thời điểm thẩm định giá: Tháng 01/2026.

5. Mục đích thẩm định giá: Làm cơ sở bán đấu giá tài sản để thi hành án.

6. Cơ sở giá trị của tài sản thẩm định giá: Giá trị thị trường (Theo Chuẩn mực Thẩm định giá Việt Nam về Cơ sở giá trị Thẩm định giá)

7. Giả thiết và giả thiết đặc biệt: Nội dung chi tiết được mô tả tại Báo cáo thẩm định giá.





8. Cách tiếp cận, phương pháp thẩm định giá: (Theo Chuẩn mực Thẩm định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ thị trường)

- Cách tiếp cận: Cách tiếp cận từ thị trường.
- Phương pháp thẩm định giá: Phương pháp so sánh.

9. Giá trị tài sản thẩm định giá:

Trên cơ sở các tài liệu do khách hàng cung cấp, qua khảo sát thực tế tại hiện trường với phương pháp thẩm định giá được áp dụng trong tính toán, Chi nhánh Quảng Ngãi - VietTin Valuation thông báo kết quả thẩm định giá trị thị trường của tài sản thẩm định tại thời điểm tháng 01/2026 là:

Stt	Hạng mục	Thành tiền (VNĐ)
1	Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 2405 tờ bản đồ số 17, xã Tịnh Thiện, thành phố Quảng Ngãi (nay là xã Tịnh Khê), tỉnh Quảng Ngãi	308.594.825
2	Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 2406 tờ bản đồ số 17, xã Tịnh Thiện, thành phố Quảng Ngãi (nay là xã Tịnh Khê), tỉnh Quảng Ngãi	306.794.126
3	Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 2407 tờ bản đồ số 17, xã Tịnh Thiện, thành phố Quảng Ngãi (nay là xã Tịnh Khê), tỉnh Quảng Ngãi	302.517.466
TỔNG CỘNG		917.906.417
LÀM TRÒN		917.906.000

Bằng chữ: Chín trăm mười bảy triệu, chín trăm lẻ sáu ngàn đồng ./.

10. Thời hạn có hiệu lực của kết quả thẩm định giá: 06 tháng kể từ ngày 14/01/2026

11. Những điều khoản loại trừ và hạn chế của kết quả thẩm định giá: Nội dung chi tiết được thể hiện tại phụ lục 1 đính kèm.

12. Các tài liệu kèm theo

- Báo cáo thẩm định giá số 040/2026/008.CNQN ngày 14/01/2026 tại Chi nhánh Quảng Ngãi - VietTin Valuation;
- Phụ lục 1 - Những điều khoản loại trừ và hạn chế của kết quả thẩm định giá;
- Phụ lục 2 - Phụ lục thông tin tài sản so sánh và bảng điều chỉnh;
- Phụ lục 3 - Phụ lục hình ảnh;
- Pháp lý tài sản thẩm định giá;
- Hợp đồng thẩm định giá;
- Biên bản khảo sát hiện trạng;
- Các tài liệu khác (nếu có).



Chứng thư thẩm định giá được phát hành 03 bản chính tại Chi nhánh Quảng Ngãi - Công ty Cổ phần Thẩm định giá Việt Tín. Chi nhánh Quảng Ngãi lưu 01 bản và khách hàng giữ 02 bản có giá trị pháp lý như nhau.

Mọi hình thức sao chép Chứng thư thẩm định giá không có sự đồng ý bằng văn bản của Chi nhánh Quảng Ngãi - Công ty Cổ phần Thẩm định giá Việt Tín đều là hành vi vi phạm pháp luật.

THẨM ĐỊNH VIÊN

Lâm Nguyễn Thành

Số thẻ: VI10.424 cấp ngày 05/10/2011



GIÁM ĐỐC CHI NHÁNH

Lê Ngọc Hoài Văn

Số thẻ: VIII13.1024 cấp ngày 10/12/2013





PHỤ LỤC 1

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

1. Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng cho mục đích được ghi tại trang 01 của chứng thư. Khách hàng phải chịu hoàn toàn trách nhiệm khi sử dụng sai mục đích đã ghi trên chứng thư.
2. Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị sử dụng trong thời hạn 06 (sáu) tháng kể từ ngày phát hành chứng thư và chỉ xác nhận tại thời điểm thẩm định giá với các chính sách quản lý của Nhà nước hiện tại có liên quan. Trường hợp các chính sách quản lý của Nhà nước thay đổi, thị trường biến động,... có thể làm cho mức giá thẩm định tài sản thay đổi.
3. Trong trường hợp có khiếu nại về kết quả thẩm định giá, Chi nhánh Quảng Ngãi - VietTin Valuation chỉ giải quyết khiếu nại trong thời hạn còn hiệu lực của chứng thư thẩm định giá đã ban hành.
4. Giá trị 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.
5. Khách hàng là chủ tài sản hoặc bên thứ ba yêu cầu thẩm định giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm về tính chính xác, hợp pháp trong việc cung cấp hồ sơ pháp lý, tài liệu liên quan quyền sở hữu, quyền sử dụng, đặc tính kinh tế - kỹ thuật, các đặc tính khác có liên quan quan đến tài sản thẩm định.
6. Khách hàng yêu cầu và người hướng dẫn Thẩm định viên thực hiện thẩm định giá hiện trạng tài sản phải chịu hoàn toàn trách nhiệm về quyền sở hữu, về thông tin, đặc điểm kinh tế - kỹ thuật, tính năng và các tài liệu liên quan đến tài sản thẩm định giá so với bản gốc.
7. Số liệu về tài sản thẩm định giá, Chi nhánh Quảng Ngãi - VietTin Valuation căn cứ vào các giấy tờ pháp lý khách hàng cung cấp và theo hiện trạng thực tế. Trong trường hợp số liệu về tài sản thẩm định giá có thay đổi so với chứng thư thẩm định giá, Chi nhánh Quảng Ngãi - VietTin Valuation đề nghị đánh giá lại giá trị tài sản.
8. Chi nhánh Quảng Ngãi - VietTin Valuation không chịu trách nhiệm kiểm tra thông tin của các tài liệu bản sao, bản photo các giấy tờ liên quan đến tính chất pháp lý của tài sản yêu cầu thẩm định giá so với bản gốc. Chi nhánh Quảng Ngãi - VietTin Valuation giả định các giấy tờ pháp lý đã cung cấp là trung thực và chính xác.
9. 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 sử dụng đất/ quyền sở hữu của tài sản theo quy định pháp luật hiện hành.
10. Thông tin về thời điểm xây dựng đưa vào sử dụng, kết cấu móng công trình do chủ tài sản cung cấp; vận dụng đơn giá của Nhà nước hiện hành về đơn giá xây mới công trình tương đồng kết cấu với tài sản thẩm định giá.
11. Đối với việc xác định chất lượng còn lại của công trình trên đất của tài sản thẩm định tính theo khảo sát và kinh nghiệm chủ quan của tổ thẩm định trên cơ sở hướng dẫn hiện hành không có điều kiện giám định chất lượng các công trình xây dựng..



12. Chứng thư thẩm định giá chỉ sử dụng bản chính, số lượng bản chính cấp cho khách hàng được ghi rõ trên chứng thư và chỉ cấp cho người yêu cầu thẩm định giá.
13. Chứng thư thẩm định giá không có giá trị thay thế cho bất kỳ loại giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản nào của khách hàng yêu cầu thẩm định giá.
14. Kết luận: Kết quả thẩm định trên chỉ ước tính giá trị thị trường quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở 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 **Thị hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi** tại thời điểm và địa điểm thẩm định giá.
15. Toàn bộ những giới hạn trên đây là một bộ phận của chứng thư cho mọi trường hợp mà không phải lặp lại cho từng trường hợp riêng biệt.
16. Cam kết: Thẩm định viên không có quan hệ kinh tế hoặc quyền lợi kinh tế như góp vốn cổ phần, cho vay hoặc vay vốn từ khách hàng, không là cố đông chi phối của khách hàng hoặc ký kết hợp đồng gia công dịch vụ, đại lý tiêu thụ hàng hóa. Kết quả thẩm định giá được Thẩm định viên tiến hành một cách độc lập, chuyên nghiệp, thận trọng với kiến thức, kỹ năng và trách nhiệm cao nhất và giới hạn theo yêu cầu của khách hàng

PHỤ LỤC 2

BẢNG ĐIỀU CHỈNH THÔNG TIN SO SÁNH

1. Tài sản thẩm định: Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 2405, Tờ bản đồ số 17, xã Tịnh Khê, Tỉnh Quảng Ngãi.

Thông tin tài sản so sánh được thu thập từ các trang web chính thức/ môi giới bất động sản/ chính chủ được đánh giá là đáng tin cậy và phù hợp với mục đích thẩm định giá tài sản vì chúng cung cấp thông tin chi tiết về giá giao dịch, đặc điểm kỹ thuật và điều kiện giao dịch của các tài sản so sánh tương đồng với tài sản cần thẩm định

Thông qua việc tìm hiểu và khảo sát thị trường, Chi nhánh Quảng Ngãi - VietTin Valuation thu thập được thông tin về 3 giao dịch/ mua bán tài sản tương đồng với tài sản thẩm định:

A. Phân tích các bất động sản so sánh

Các yếu tố so sánh	Tài sản thẩm định giá	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
Tình trạng		Đang rao bán	Đã bán	Đang rao bán
Thời điểm giao dịch		Tháng 12/2025	Tháng 9/2025	Tháng 01/2026
Địa chỉ tài sản	Thửa đất số 2405, Tờ bản đồ số 17, Đường xóm, xã Tịnh Thiện, Thành phố Quảng Ngãi (nay là xã Tịnh Khê), Tỉnh Quảng Ngãi	Thửa đất số 354, Tờ bản đồ số 33, Đường liên xã, xã Tịnh Thiện, Thành phố Quảng Ngãi (nay là xã Tịnh Khê), tỉnh Quảng Ngãi	Thửa đất số 1419, Tờ bản đồ số 14, Đường bê tông, Xã Tịnh Thiện, Thành phố Quảng Ngãi (nay là xã Tịnh Khê), tỉnh Quảng Ngãi	Thửa đất số 232, Tờ bản đồ số 33, Đường liên xã, Xã Tịnh Thiện, Thành phố Quảng Ngãi (nay là xã Tịnh Khê), tỉnh Quảng Ngãi
Giá rao bán (đồng)		570.000.000	750.000.000	460.000.000
Giá giao dịch ước tính (đồng)		570.000.000	750.000.000	450.800.000
Điều kiện thanh toán	Thanh toán 1 lần	Thanh toán 1 lần	Thanh toán 1 lần	Thanh toán 1 lần
Tình trạng pháp lý	Có giấy chứng nhận	Có giấy chứng nhận	Có giấy chứng nhận	Có giấy chứng nhận
Điều kiện thị trường lúc giao dịch	Bình thường	Bình thường	Bình thường	Bình thường
Quy mô (m ²)	137,10	180	199,20	144,20
Phù hợp QH	137,10	180,00	199,20	144,20
ONT	137,10	100,00	199,20	144,20
HNK		80,00		
Vi phạm QH				
ONT				
HNK				
Hình dáng	Tương đối Vuông Vức	Không Vuông Vức	Không Vuông Vức	Tương đối Vuông Vức

Các yếu tố so sánh	Tài sản thẩm định giá	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
Kích thước (m)				
Chiều rộng mặt tiền (m)	5,59	11	9	5
Chiều dài thửa đất (m)	24,54	19	21	28,78
Giao thông (m)				
Tuyến đường	Đường xóm	Đường liên xã	Đường bê tông	Đường liên xã
Đoạn đường				
Vị trí theo khung giá	Vị trí 5	Vị trí 3	Vị trí 3	Vị trí 3
Độ rộng đường nhỏ nhất	3 m	5 m	7 m	4,50 m
Khoảng cách ra trục chính	500 m			
Kết cấu đường	Đường bê tông xi măng	Đường bê tông xi măng	Đường bê tông xi măng	Đường bê tông xi măng
Kinh Doanh	Không thuận lợi	Tốt hơn	Tốt hơn	Tốt hơn
Giá trị quyền sử dụng đất (đồng)		637.680.000	750.000.000	450.800.000
Đơn giá đất (đồng/m ²)		3.542.667	3.765.060	3.126.214

B. Thực hiện điều chỉnh

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

▪ TSSS1:

Pháp lý tương đồng TSTĐ (Có giấy chứng nhận)
 Quy mô kém thuận lợi hơn TSTĐ (180m² so với 137,10m²)
 Chiều rộng mặt tiền thuận lợi hơn TSTĐ (11m so với 5,59m)
 Chiều sâu khu đất tương đồng TSTĐ (24,54m)
 Hình dáng đất kém thuận lợi hơn TSTĐ (Không Vuông Vức so với Tương Đối Vuông Vức)
 Kết cấu đường tương đồng TSTĐ (Đường bê tông xi măng)
 Bề rộng đường thuận lợi hơn TSTĐ (5m so với 3m)
 Kinh Doanh thuận lợi hơn TSTĐ (Tốt hơn so với Không thuận lợi)

▪ TSSS2:

Pháp lý tương đồng TSTĐ (Có giấy chứng nhận)
 Quy mô kém thuận lợi hơn TSTĐ (199,20m² so với 137,10m²)
 Chiều rộng mặt tiền thuận lợi hơn TSTĐ (9m so với 5,59m)
 Chiều sâu khu đất tương đồng TSTĐ (24,54m)
 Hình dáng đất kém thuận lợi hơn TSTĐ (Không Vuông Vức so với Tương Đối Vuông Vức)
 Kết cấu đường tương đồng TSTĐ (Đường bê tông xi măng)
 Bề rộng đường thuận lợi hơn TSTĐ (7m so với 3m)
 Kinh Doanh thuận lợi hơn TSTĐ (Tốt hơn so với Không thuận lợi)



▪ **TSSS3:**

Pháp lý tương đồng TSTĐ (Có giấy chứng nhận)
 Quy mô tương đồng TSTĐ (137,10m²)
 Chiều rộng mặt tiền kém thuận lợi hơn TSTĐ (5m so với 5,59m)
 Chiều sâu khu đất kém thuận lợi hơn TSTĐ (28,78m so với 24,54m)
 Hình dáng đất tương đồng TSTĐ (Tương Đối Vuông Vức)
 Kết cấu đường tương đồng TSTĐ (Đường bê tông xi măng)
 Bề rộng đường thuận lợi hơn TSTĐ (4,50m so với 3m)
 Kinh Doanh thuận lợi hơn TSTĐ (Tốt hơn so với Không thuận lợi)

Điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của các tài sản so sánh với tài sản cần thẩm định giá:

+ **Pháp lý**

TSSS1: Tương đồng TSTĐ 0%

TSSS2: Tương đồng TSTĐ 0%

TSSS3: Tương đồng TSTĐ 0%

+ **Quy mô**

TSSS1: Kém thuận lợi hơn TSTĐ 5%

TSSS2: Kém thuận lợi hơn TSTĐ 5%

TSSS3: Tương đồng TSTĐ 0%

+ **Chiều rộng mặt tiền**

TSSS1: Thuận lợi hơn TSTĐ 10%

TSSS2: Thuận lợi hơn TSTĐ 10%

TSSS3: Kém thuận lợi hơn TSTĐ 2%

+ **Chiều sâu khu đất**

TSSS1: Tương đồng TSTĐ 0%

TSSS2: Tương đồng TSTĐ 0%

TSSS3: Kém thuận lợi hơn TSTĐ 5%

+ **Hình dáng đất**

TSSS1: Kém thuận lợi hơn TSTĐ 2%

TSSS2: Kém thuận lợi hơn TSTĐ 2%

TSSS3: Tương đồng TSTĐ 0%

+ **Kết cấu đường**

TSSS1: Tương đồng TSTĐ 0%

TSSS2: Tương đồng TSTĐ 0%

TSSS3: Tương đồng TSTĐ 0%

+ Bề rộng đường

TSSS1: Thuận lợi hơn TSTD 15%

TSSS2: Thuận lợi hơn TSTD 20%

TSSS3: Thuận lợi hơn TSTD 15%

+ Kinh Doanh

TSSS1: Thuận lợi hơn TSTD 20%

TSSS2: Thuận lợi hơn TSTD 20%

TSSS3: Thuận lợi hơn TSTD 20%

Bảng điều chỉnh

Đơn vị tính: đồng

ĐIỀU CHỈNH THEO SỐ TIỀN TUYỆT ĐỐI					
TT	YẾU TỐ SO SÁNH	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Đơn giá trước điều chỉnh (đồng/m²)	-	3.542.667	3.765.060	3.126.214
A	Pháp lý	Có giấy chứng nhận	Có giấy chứng nhận	Có giấy chứng nhận	Có giấy chứng nhận
	Tỷ lệ điều chỉnh	-	0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh	-	0	0	0
	Giá sau điều chỉnh	-	3.542.667	3.765.060	3.126.214

ĐIỀU CHỈNH THEO TỶ LỆ PHẦN TRĂM (%)					
TT	YẾU TỐ SO SÁNH	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Đơn giá sau điều chỉnh số tiền tuyệt đối (đồng/m²)	-	3.542.667	3.765.060	3.126.214
A	Quy mô (m²)	137,10	180,00	199,20	144,20
	Tỷ lệ điều chỉnh	-	5%	5%	0%
	Mức điều chỉnh	-	177.133	188.253	0
	Giá sau điều chỉnh	-	3.719.800	3.953.313	3.126.214
B	Chiều rộng mặt tiền (m)	5,59	11	9	5
	Tỷ lệ điều chỉnh	-	-10%	-10%	2%
	Mức điều chỉnh	-	-354.267	-376.506	62.524
	Giá sau điều chỉnh	-	3.365.533	3.576.807	3.188.738

ĐIỀU CHỈNH THEO TỶ LỆ PHẦN TRĂM (%)					
TT	YẾU TỐ SO SÁNH	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
C	Chiều sâu khu đất (m)	24,54	19	21	28,78
	Tỷ lệ điều chỉnh	-	0%	0%	5%
	Mức điều chỉnh	-	0	0	156.311
	Giá sau điều chỉnh	-	3.365.533	3.576.807	3.345.049
D	Hình dáng đất	Tương Đối Vuông Vức	Không Vuông Vức	Không Vuông Vức	Tương Đối Vuông Vức
	Tỷ lệ điều chỉnh	-	2%	2%	0%
	Mức điều chỉnh	-	70.853	75.301	0
	Giá sau điều chỉnh	-	3.436.386	3.652.108	3.345.049
E	Kết cấu đường	Đường bê tông xi măng	Đường bê tông xi măng	Đường bê tông xi măng	Đường bê tông xi măng
	Tỷ lệ điều chỉnh	-	0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh	-	0	0	0
	Giá sau điều chỉnh	-	3.436.386	3.652.108	3.345.049
F	Độ rộng đường nhỏ nhất (m)	3	5	7	4,50
	Tỷ lệ điều chỉnh	-	-15%	-20%	-15%
	Mức điều chỉnh	-	-531.400	-753.012	-468.932
	Giá sau điều chỉnh	-	2.904.986	2.899.096	2.876.117
G	Kinh Doanh	Không thuận lợi	Tốt hơn	Tốt hơn	Tốt hơn
	Tỷ lệ điều chỉnh	-	-20%	-20%	-20%
	Mức điều chỉnh	-	-708.533	-753.012	-625.243
	Giá sau điều chỉnh	-	2.196.453	2.146.084	2.250.874
2	Mức giá chỉ dẫn	-	2.196.453	2.146.084	2.250.874
3	Mức giá trung bình của các mức giá chỉ dẫn		2.197.804		
4	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		-0,06%	-2,35%	2,41%
5	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		1.842.186	2.146.084	1.313.010
6	Tổng số lần điều chỉnh (lần)		5	5	4
7	Biên độ điều chỉnh (%)		2% - 20%	2% - 20%	2% - 20%
8	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-1.346.214	-1.618.976	-875.340
9	Thống nhất mức giá chỉ dẫn		2.250.874		
10	Làm tròn		2.250.874		

Phân tích chọn mức giá chỉ dẫn:

- Về nguyên tắc khống chế: tỷ lệ chênh lệch giữa mỗi mức giá chỉ dẫn với mức giá trung bình của các mức giá chỉ dẫn trong khoảng từ 0,06% đến 2,41%, vì vậy đảm bảo không quá 15%.
- Về thống nhất mức giá chỉ dẫn: Tài sản so sánh 1,2 có số lần điều chỉnh là 5, tài sản so sánh 3 có số lần điều chỉnh là 4. Tổng số lần điều chỉnh của TSSS3 là thấp nhất nên tổ thẩm định chọn mức giá chỉ dẫn của TSSS3 làm mức giá chỉ dẫn cho TSTD.

Kết luận:

Qua những thông tin thị trường thu thập được tại thời điểm thẩm định, sau khi nghiên cứu, phân tích, so sánh, đánh giá. Đơn giá của tài sản thẩm định giá Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 2405, Tờ bản đồ số 17, xã Tịnh Khê, Tỉnh Quảng Ngãi tại thời điểm tháng 01/2026 là: **2.250.874 đồng/m². Làm tròn: 2.250.874 đồng/m².**

2. Tài sản thẩm định: Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 2406, Tờ bản đồ số 17, xã Tịnh Khê, Tỉnh Quảng Ngãi.

Thông tin tài sản so sánh được thu thập từ các trang web chính thức/ môi giới bất động sản/ chính chủ được đánh giá là đáng tin cậy và phù hợp với mục đích thẩm định giá tài sản vì chúng cung cấp thông tin chi tiết về giá giao dịch, đặc điểm kỹ thuật và điều kiện giao dịch của các tài sản so sánh tương đồng với tài sản cần thẩm định

Thông qua việc tìm hiểu và khảo sát thị trường, Chi nhánh Quảng Ngãi - VietTin Valuation thu thập được thông tin về 3 giao dịch/ mua bán tài sản tương đồng với tài sản thẩm định:

C. Phân tích các bất động sản so sánh

Các yếu tố so sánh	Tài sản thẩm định giá	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
Tình trạng		Đang rao bán	Đã bán	Đang rao bán
Thời điểm giao dịch		Tháng 12/2025	Tháng 9/2025	Tháng 01/2026
Địa chỉ tài sản	Thửa đất số 2406, Tờ bản đồ số 17, Đường Xóm, Xã Tịnh Thiện, Thành phố Quảng Ngãi (nay là xã Tịnh Khê), tỉnh Quảng Ngãi	Thửa đất số 354, Tờ bản đồ số 33, Đường liên xã, xã Tịnh Thiện, Thành phố Quảng Ngãi (nay là xã Tịnh Khê), tỉnh Quảng Ngãi	Thửa đất số 1419, Tờ bản đồ số 14, Đường bê tông, Xã Tịnh Thiện, Thành phố Quảng Ngãi (nay là xã Tịnh Khê), tỉnh Quảng Ngãi	Thửa đất số 232, Tờ bản đồ số 33, Đường liên xã, Xã Tịnh Thiện, Thành phố Quảng Ngãi (nay là xã Tịnh Khê), tỉnh Quảng Ngãi
Giá rao bán (đồng)		570.000.000	750.000.000	460.000.000
Giá giao dịch ước tính (đồng)		570.000.000	750.000.000	450.800.000
Điều kiện thanh toán	Thanh toán 1 lần	Thanh toán 1 lần	Thanh toán 1 lần	Thanh toán 1 lần
Tình trạng pháp lý	Có giấy chứng nhận	Có giấy chứng nhận	Có giấy chứng nhận	Có giấy chứng nhận
Điều kiện thị trường lúc giao dịch	Bình thường	Bình thường	Bình thường	Bình thường
Quy mô (m ²)	136,30	180	199,20	144,20

Các yếu tố so sánh	Tài sản thẩm định giá	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
Phù hợp QH	136,30	180,00	199,20	144,20
ONT	136,30	100,00	199,20	144,20
HNK		80,00		
Vi phạm QH				
ONT				
HNK				
Hình dáng	Tương đối Vuông Vức	Không Vuông Vức	Không Vuông Vức	Tương đối Vuông Vức
Kích thước (m)				
Chiều rộng mặt tiền (m)	5,60	11	9	5
Chiều dài thửa đất (m)	24,55	19	21	28,78
Giao thông (m)				
Tuyến đường	Đường xóm	Đường liên xã	Đường bê tông	Đường liên xã
Đoạn đường				
Vị trí theo khung giá	Vị trí 5	Vị trí 3	Vị trí 3	Vị trí 3
Độ rộng đường nhỏ nhất	3 m	5 m	7 m	4,50 m
Khoảng cách ra trục chính	500 m			
Kết cấu đường	Đường bê tông xi măng	Đường bê tông xi măng	Đường bê tông xi măng	Đường bê tông xi măng
Kinh doanh	Không thuận lợi	Tốt hơn	Tốt hơn	Tốt hơn
Giá trị quyền sử dụng đất (đồng)		637.680.000	750.000.000	450.800.000
Đơn giá đất (đồng/m²)		3.542.667	3.765.060	3.126.214

D. Thực hiện điều chỉnh

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

▪ TSSS1:

Pháp lý tương đồng TSTD (Có giấy chứng nhận)
 Quy mô kém thuận lợi hơn TSTD (180m² so với 136,30m²)
 Chiều rộng mặt tiền thuận lợi hơn TSTD (11m so với 5,60m)
 Chiều sâu khu đất tương đồng TSTD (24,55m)
 Hình dáng đất kém thuận lợi hơn TSTD (Không Vuông Vức so với Tương Đối Vuông Vức)
 Kết cấu đường tương đồng TSTD (Đường bê tông xi măng)
 Bề rộng đường thuận lợi hơn TSTD (5m so với 3m)
 Kinh doanh thuận lợi hơn TSTD (Tốt hơn so với Không thuận lợi)

▪ **TSSS2:**

Pháp lý tương đồng TSTĐ (Có giấy chứng nhận)
 Quy mô kém thuận lợi hơn TSTĐ (199,20m² so với 136,30m²)
 Chiều rộng mặt tiền thuận lợi hơn TSTĐ (9m so với 5,60m)
 Chiều sâu khu đất tương đồng TSTĐ (24,55m)
 Hình dáng đất kém thuận lợi hơn TSTĐ (Không Vuông Vức so với Tương Đối Vuông Vức)
 Kết cấu đường tương đồng TSTĐ (Đường bê tông xi măng)
 Bề rộng đường thuận lợi hơn TSTĐ (7m so với 3m)
 Kinh doanh thuận lợi hơn TSTĐ (Tốt hơn so với Không thuận lợi)

▪ **TSSS3:**

Pháp lý tương đồng TSTĐ (Có giấy chứng nhận)
 Quy mô tương đồng TSTĐ (136,30m²)
 Chiều rộng mặt tiền kém thuận lợi hơn TSTĐ (5m so với 5,60m)
 Chiều sâu khu đất kém thuận lợi hơn TSTĐ (28,78m so với 24,55m)
 Hình dáng đất tương đồng TSTĐ (Tương Đối Vuông Vức)
 Kết cấu đường tương đồng TSTĐ (Đường bê tông xi măng)
 Bề rộng đường thuận lợi hơn TSTĐ (4,50m so với 3m)
 Kinh doanh thuận lợi hơn TSTĐ (Tốt hơn so với Không thuận lợi)

Điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của các tài sản so sánh với tài sản cần thẩm định giá:

+ **Pháp lý**

TSSS1: Tương đồng TSTĐ 0%
 TSSS2: Tương đồng TSTĐ 0%
 TSSS3: Tương đồng TSTĐ 0%

+ **Quy mô**

TSSS1: Kém thuận lợi hơn TSTĐ 5%
 TSSS2: Kém thuận lợi hơn TSTĐ 5%
 TSSS3: Tương đồng TSTĐ 0%

+ **Chiều rộng mặt tiền**

TSSS1: Thuận lợi hơn TSTĐ 10%
 TSSS2: Thuận lợi hơn TSTĐ 10%
 TSSS3: Kém thuận lợi hơn TSTĐ 2%

+ **Chiều sâu khu đất**

TSSS1: Tương đồng TSTĐ 0%
 TSSS2: Tương đồng TSTĐ 0%
 TSSS3: Kém thuận lợi hơn TSTĐ 5%

+ **Hình dáng đất**

TSSS1: Kém thuận lợi hơn TSTD 2%

TSSS2: Kém thuận lợi hơn TSTD 2%

TSSS3: Tương đồng TSTD 0%

+ **Kết cấu đường**

TSSS1: Tương đồng TSTD 0%

TSSS2: Tương đồng TSTD 0%

TSSS3: Tương đồng TSTD 0%

+ **Bề rộng đường**

TSSS1: Thuận lợi hơn TSTD 15%

TSSS2: Thuận lợi hơn TSTD 20%

TSSS3: Thuận lợi hơn TSTD 15%

+ **Kinh doanh**

TSSS1: Thuận lợi hơn TSTD 20%

TSSS2: Thuận lợi hơn TSTD 20%

TSSS3: Thuận lợi hơn TSTD 20%

Bảng điều chỉnh

Đơn vị tính: đồng

ĐIỀU CHỈNH THEO SỐ TIỀN TUYỆT ĐỐI

TT	YẾU TỐ SO SÁNH	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Đơn giá trước điều chỉnh (đồng/m²)	-	3.542.667	3.765.060	3.126.214
A	Pháp lý	Có giấy chứng nhận	Có giấy chứng nhận	Có giấy chứng nhận	Có giấy chứng nhận
	Tỷ lệ điều chỉnh	-	0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh	-	0	0	0
	Giá sau điều chỉnh	-	3.542.667	3.765.060	3.126.214

ĐIỀU CHỈNH THEO TỶ LỆ PHẦN TRĂM (%)

TT	YẾU TỐ SO SÁNH	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Đơn giá sau điều chỉnh số tiền tuyệt đối (đồng/m²)	-	3.542.667	3.765.060	3.126.214
A	Quy mô (m²)	136,30	180	199,20	144,20
	Tỷ lệ điều chỉnh	-	5%	5%	0%
	Mức điều chỉnh	-	177.133	188.253	0
	Giá sau điều chỉnh	-	3.719.800	3.953.313	3.126.214


ĐIỀU CHỈNH THEO TỶ LỆ PHẦN TRĂM (%)

TT	YẾU TỐ SO SÁNH	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
B	Chiều rộng mặt tiền (m)	5,60	11	9	5
	Tỷ lệ điều chỉnh	-	-10%	-10%	2%
	Mức điều chỉnh	-	-354.267	-376.506	62.524
	Giá sau điều chỉnh	-	3.365.533	3.576.807	3.188.738
C	Chiều sâu khu đất (m)	24,55	19	21	28,78
	Tỷ lệ điều chỉnh	-	0%	0%	5%
	Mức điều chỉnh	-	0	0	156.311
	Giá sau điều chỉnh	-	3.365.533	3.576.807	3.345.049
D	Hình dáng đất	Tương Đối Vuông Vức	Không Vuông Vức	Không Vuông Vức	Tương Đối Vuông Vức
	Tỷ lệ điều chỉnh	-	2%	2%	0%
	Mức điều chỉnh	-	70.853	75.301	0
	Giá sau điều chỉnh	-	3.436.386	3.652.108	3.345.049
E	Kết cấu đường	Đường bê tông xi măng	Đường bê tông xi măng	Đường bê tông xi măng	Đường bê tông xi măng
	Tỷ lệ điều chỉnh	-	0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh	-	0	0	0
	Giá sau điều chỉnh	-	3.436.386	3.652.108	3.345.049
F	Độ rộng đường nhỏ nhất (m)	3	5	7	4,50
	Tỷ lệ điều chỉnh	-	-15%	-20%	-15%
	Mức điều chỉnh	-	-531.400	-753.012	-468.932
	Giá sau điều chỉnh	-	2.904.986	2.899.096	2.876.117
G	Kinh doanh	Không thuận lợi	Tốt hơn	Tốt hơn	Tốt hơn
	Tỷ lệ điều chỉnh	-	-20%	-20%	-20%
	Mức điều chỉnh	-	-708.533	-753.012	-625.243
	Giá sau điều chỉnh	-	2.196.453	2.146.084	2.250.874
2	Mức giá chỉ dẫn	-	2.196.453	2.146.084	2.250.874
3	Mức giá trung bình của các mức giá chỉ dẫn		2.197.804		
4	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		-0,06%	-2,35%	2,41%
5	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		1.842.186	2.146.084	1.313.010
6	Tổng số lần điều chỉnh (lần)		5	5	4
7	Biên độ điều chỉnh (%)		2% - 20%	2% - 20%	2% - 20%
8	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-1.346.214	-1.618.976	-875.340


ĐIỀU CHỈNH THEO TỶ LỆ PHẦN TRĂM (%)

TT	YẾU TỐ SO SÁNH	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
9	Thống nhất mức giá chỉ dẫn			2.250.874	
10	Làm tròn			2.250.874	

Phân tích chọn mức giá chỉ dẫn:

- Về nguyên tắc khống chế: tỷ lệ chênh lệch giữa mỗi mức giá chỉ dẫn với mức giá trung bình của các mức giá chỉ dẫn trong khoảng từ 0,06% đến 2,41%, vì vậy đảm bảo không quá 15%.
- Về thống nhất mức giá chỉ dẫn: Tài sản so sánh 1,2 có số lần điều chỉnh là 5, tài sản so sánh 3 có số lần điều chỉnh là 4. Tổng số lần điều chỉnh của TSSS3 là thấp nhất nên tổ thẩm định chọn mức giá chỉ dẫn của TSSS3 làm mức giá chỉ dẫn cho TSTĐ.

Kết luận:

Qua những thông tin thị trường thu thập được tại thời điểm thẩm định, sau khi nghiên cứu, phân tích, so sánh, đánh giá. Đơn giá của tài sản thẩm định giá Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 2406, Tờ bản đồ số 17, Xã Tịnh Khê, Tỉnh Quảng Ngãi tại thời điểm tháng 01/2026 là: **2.250.874 đồng/m²**. Làm tròn: **2.250.874 đồng/m²**.

3. Tài sản thẩm định: Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 2407, Tờ bản đồ số 17, Xã Tịnh Khê, Tỉnh Quảng Ngãi.

Thông tin tài sản so sánh được thu thập từ các trang web chính thức/ môi giới bất động sản/ chính chủ được đánh giá là đáng tin cậy và phù hợp với mục đích thẩm định giá tài sản vì chúng cung cấp thông tin chi tiết về giá giao dịch, đặc điểm kỹ thuật và điều kiện giao dịch của các tài sản so sánh tương đồng với tài sản cần thẩm định

Thông qua việc tìm hiểu và khảo sát thị trường, Chi nhánh Quảng Ngãi - VietTin Valuation thu thập được thông tin về 3 giao dịch/ mua bán tài sản tương đồng với tài sản thẩm định:

E. Phân tích các bất động sản so sánh

Các yếu tố so sánh	Tài sản thẩm định giá	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
Tình trạng		Đang rao bán	Đã bán	Đang rao bán
Thời điểm giao dịch		Tháng 12/2025	Tháng 09/2025	Tháng 01/2026
Địa chỉ tài sản	Thửa đất số 2407, Tờ bản đồ số 17, Đường Xóm, Xã Tịnh Thiện, Thành phố Quảng Ngãi, (nay là xã Tịnh Khê), tỉnh Quảng Ngãi	Thửa đất số 354, Tờ bản đồ số 33, Đường liên xã, xã Tịnh Thiện, Thành phố Quảng Ngãi (nay là xã Tịnh Khê), tỉnh Quảng Ngãi	Thửa đất số 1419, Tờ bản đồ số 14, Đường bê tông, Xã Tịnh Thiện, Thành phố Quảng Ngãi (nay là xã Tịnh Khê), tỉnh Quảng Ngãi	Thửa đất số 232, Tờ bản đồ số 33, Đường liên xã, Xã Tịnh Thiện, Thành phố Quảng Ngãi (nay là xã Tịnh Khê), tỉnh Quảng Ngãi
Giá rao bán (đồng)		570.000.000	750.000.000	460.000.000
Giá giao dịch ước tính (đồng)		570.000.000	750.000.000	450.800.000
Điều kiện thanh toán	Thanh toán 1 lần	Thanh toán 1 lần	Thanh toán 1 lần	Thanh toán 1 lần

Các yếu tố so sánh	Tài sản thẩm định giá	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
Tình trạng pháp lý	Có giấy chứng nhận	Có giấy chứng nhận	Có giấy chứng nhận	Có giấy chứng nhận
Điều kiện thị trường lúc giao dịch	Bình thường	Bình thường	Bình thường	Bình thường
Quy mô (m ²)	134,40	180	199,20	144,20
Phù hợp QH	134,40	180,00	199,20	144,20
ONT	134,40	100,00	199,20	144,20
HNK		80,00		
Hình dáng	Tương đối Vuông Vức	Không Vuông Vức	Không Vuông Vức	Tương đối Vuông Vức
Chiều rộng mặt tiền (m)	5,60	11	9	5
Chiều dài thửa đất (m)	24,19	19	21	28,78
Giao thông (m)				
Tuyến đường	Đường xóm	Đường liên xã	Đường bê tông	Đường liên xã
Đoạn đường				
Vị trí theo khung giá	Vị trí 5	Vị trí 3	Vị trí 3	Vị trí 3
Độ rộng đường nhỏ nhất	3 m	5 m	7 m	4,50 m
Khoảng cách ra trục chính	500 m			
Kết cấu đường	Đường bê tông xi măng	Đường bê tông xi măng	Đường bê tông xi măng	Đường bê tông xi măng
Kinh doanh	Không thuận lợi	Tốt hơn	Tốt hơn	Tốt hơn
Giá trị quyền sử dụng đất (đồng)		637.680.000	750.000.000	450.800.000
Đơn giá đất (đồng/m ²)		3.542.667	3.765.060	3.126.214

F. Thực hiện điều chỉnh

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

▪ TSSS1:

Pháp lý tương đồng TSTĐ (Có giấy chứng nhận)

Quy mô kém thuận lợi hơn TSTĐ (180m² so với 134,40m²)

Chiều rộng mặt tiền thuận lợi hơn TSTĐ (11m so với 5,60m)

Chiều sâu khu đất tương đồng TSTĐ (24,19m)

Hình dáng đất kém thuận lợi hơn TSTĐ (Không Vuông Vức so với Tương Đối Vuông Vức)

Kết cấu đường tương đồng TSTĐ (Đường bê tông xi măng)

Bề rộng đường thuận lợi hơn TSTĐ (5m so với 3m)

Kinh doanh thuận lợi hơn TSTĐ (Tốt hơn so với Không thuận lợi)



▪ **TSSS2:**

Pháp lý tương đồng TSTĐ (Có giấy chứng nhận)
 Quy mô kém thuận lợi hơn TSTĐ (199,20m² so với 134,40m²)
 Chiều rộng mặt tiền thuận lợi hơn TSTĐ (9m so với 5,60m)
 Chiều sâu khu đất tương đồng TSTĐ (24,19m)
 Hình dáng đất kém thuận lợi hơn TSTĐ (Không Vuông Vức so với Tương Đối Vuông Vức)
 Kết cấu đường tương đồng TSTĐ (Đường bê tông xi măng)
 Bề rộng đường thuận lợi hơn TSTĐ (7m so với 3m)
 Kinh doanh thuận lợi hơn TSTĐ (Tốt hơn so với Không thuận lợi)

▪ **TSSS3:**

Pháp lý tương đồng TSTĐ (Có giấy chứng nhận)
 Quy mô tương đồng TSTĐ (134,40m²)
 Chiều rộng mặt tiền kém thuận lợi hơn TSTĐ (5m so với 5,60m)
 Chiều sâu khu đất kém thuận lợi hơn TSTĐ (28,78m so với 24,19m)
 Hình dáng đất tương đồng TSTĐ (Tương Đối Vuông Vức)
 Kết cấu đường tương đồng TSTĐ (Đường bê tông xi măng)
 Bề rộng đường thuận lợi hơn TSTĐ (4,50m so với 3m)
 Kinh doanh thuận lợi hơn TSTĐ (Tốt hơn so với Không thuận lợi)

Điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của các tài sản so sánh với tài sản cần thẩm định giá:

+ **Pháp lý**

TSSS1: Tương đồng TSTĐ 0%

TSSS2: Tương đồng TSTĐ 0%

TSSS3: Tương đồng TSTĐ 0%

+ **Quy mô**

TSSS1: Kém thuận lợi hơn TSTĐ 5%

TSSS2: Kém thuận lợi hơn TSTĐ 5%

TSSS3: Tương đồng TSTĐ 0%

+ **Chiều rộng mặt tiền**

TSSS1: Thuận lợi hơn TSTĐ 10%

TSSS2: Thuận lợi hơn TSTĐ 10%

TSSS3: Kém thuận lợi hơn TSTĐ 2%

+ **Chiều sâu khu đất**

TSSS1: Tương đồng TSTĐ 0%

TSSS2: Tương đồng TSTĐ 0%

TSSS3: Kém thuận lợi hơn TSTĐ 5%

+ **Hình dáng đất**

TSSS1: Kém thuận lợi hơn TSTĐ 2%

TSSS2: Kém thuận lợi hơn TSTĐ 2%

TSSS3: Tương đồng TSTĐ 0%

+ Kết cấu đường

TSSS1: Tương đồng TSTD 0%

TSSS2: Tương đồng TSTD 0%

TSSS3: Tương đồng TSTD 0%

+ Bề rộng đường

TSSS1: Thuận lợi hơn TSTD 15%

TSSS2: Thuận lợi hơn TSTD 20%

TSSS3: Thuận lợi hơn TSTD 15%

+ Kinh doanh

TSSS1: Thuận lợi hơn TSTD 20%

TSSS2: Thuận lợi hơn TSTD 20%

TSSS3: Thuận lợi hơn TSTD 20%

Bảng điều chỉnh

Đơn vị tính: đồng

ĐIỀU CHỈNH THEO SỐ TIỀN TUYỆT ĐỐI					
TT	YẾU TỐ SO SÁNH	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Đơn giá trước điều chỉnh (đồng/m²)	-	3.542.667	3.765.060	3.126.214
A	Pháp lý	Có giấy chứng nhận	Có giấy chứng nhận	Có giấy chứng nhận	Có giấy chứng nhận
	Tỷ lệ điều chỉnh	-	0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh	-	0	0	0
	Giá sau điều chỉnh	-	3.542.667	3.765.060	3.126.214

ĐIỀU CHỈNH THEO TỶ LỆ PHẦN TRĂM (%)					
TT	YẾU TỐ SO SÁNH	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Đơn giá sau điều chỉnh số tiền tuyệt đối (đồng/m²)	-	3.542.667	3.765.060	3.126.214
A	Quy mô (m²)	134,40	180	199,20	144,20
	Tỷ lệ điều chỉnh	-	5%	5%	0%
	Mức điều chỉnh	-	177.133	188.253	0
	Giá sau điều chỉnh	-	3.719.800	3.953.313	3.126.214


ĐIỀU CHỈNH THEO TỶ LỆ PHẦN TRĂM (%)

TT	YẾU TỐ SO SÁNH	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
B	Chiều rộng mặt tiền (m)	5,60	11	9	5
	Tỷ lệ điều chỉnh	-	-10%	-10%	2%
	Mức điều chỉnh	-	-354.267	-376.506	62.524
	Giá sau điều chỉnh	-	3.365.533	3.576.807	3.188.738
C	Chiều sâu khu đất (m)	24,19	19	21	28,78
	Tỷ lệ điều chỉnh	-	0%	0%	5%
	Mức điều chỉnh	-	0	0	156.311
	Giá sau điều chỉnh	-	3.365.533	3.576.807	3.345.049
D	Hình dáng đất	Tương Đối Vuông Vức	Không Vuông Vức	Không Vuông Vức	Tương Đối Vuông Vức
	Tỷ lệ điều chỉnh	-	2%	2%	0%
	Mức điều chỉnh	-	70.853	75.301	0
	Giá sau điều chỉnh	-	3.436.386	3.652.108	3.345.049
E	Kết cấu đường	Đường bê tông xi măng	Đường bê tông xi măng	Đường bê tông xi măng	Đường bê tông xi măng
	Tỷ lệ điều chỉnh	-	0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh	-	0	0	0
	Giá sau điều chỉnh	-	3.436.386	3.652.108	3.345.049
F	Độ rộng đường nhỏ nhất (m)	3	5	7	4,50
	Tỷ lệ điều chỉnh	-	-15%	-20%	-15%
	Mức điều chỉnh	-	-531.400	-753.012	-468.932
	Giá sau điều chỉnh	-	2.904.986	2.899.096	2.876.117
G	Kinh doanh	Không thuận lợi	Tốt hơn	Tốt hơn	Tốt hơn
	Tỷ lệ điều chỉnh	-	-20%	-20%	-20%
	Mức điều chỉnh	-	-708.533	-753.012	-625.243
	Giá sau điều chỉnh	-	2.196.453	2.146.084	2.250.874
2	Mức giá chỉ dẫn	-	2.196.453	2.146.084	2.250.874
3	Mức giá trung bình của các mức giá chỉ dẫn	2.197.804			
4	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)	-0,06%			
5	Tổng giá trị điều chỉnh gộp	1.842.186			
6	Tổng số lần điều chỉnh (lần)	5			
7	Biên độ điều chỉnh (%)	2% - 20%			
8	Tổng giá trị điều chỉnh thuần	-1.346.214			

ĐIỀU CHỈNH THEO TỶ LỆ PHẦN TRĂM (%)					
TT	YẾU TỐ SO SÁNH	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
9	Thống nhất mức giá chỉ dẫn			2.250.874	
10	Làm tròn			2.250.874	

Phân tích chọn mức giá chỉ dẫn:

- Về nguyên tắc khống chế: tỷ lệ chênh lệch giữa mỗi mức giá chỉ dẫn với mức giá trung bình của các mức giá chỉ dẫn trong khoảng từ 0,06% đến 2,41%, vì vậy đảm bảo không quá 15%.
- Về thống nhất mức giá chỉ dẫn: Tài sản so sánh 1,2 có số lần điều chỉnh là 5, tài sản so sánh 3 có số lần điều chỉnh là 4. Tổng số lần điều chỉnh của TSSS3 là thấp nhất nên tổ thẩm định chọn mức giá chỉ dẫn của TSSS3 làm mức giá chỉ dẫn cho TSTĐ.

Kết luận:

Qua những thông tin thị trường thu thập được tại thời điểm thẩm định, sau khi nghiên cứu, phân tích, so sánh, đánh giá. Đơn giá của tài sản thẩm định giá Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 2405, Tờ bản đồ số 17, xã Tịnh Khê, tỉnh Quảng Ngãi tại thời điểm tháng 01/2026 là: **2.250.874 đồng/m². Làm tròn: 2.250.874 đồng/m².**

PHỤ LỤC 3

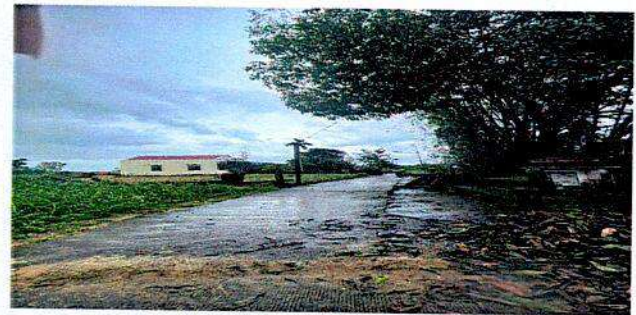
Hình ảnh tài sản thẩm định giá

Kèm theo Chứng thư thẩm định giá số: 040/2026/008.CNQN, ngày 14/01/2026 của Chi nhánh Quảng Ngãi – Công ty Cổ phần Thẩm định giá Việt Tín.

Tài sản thẩm định 1: Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 2405, Tờ bản đồ số 17, Xã Tịnh Khê, Tỉnh Quảng Ngãi.



Sơ đồ vị trí



Đường tiếp giáp TSTĐG



Hiện trạng tổng thể TSTĐG





Hiện trạng chi tiết TSTĐG

Tài sản thẩm định 2: Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 2406, Tờ bản đồ số 17, xã Tịnh Khê, Tỉnh Quảng Ngãi.



Sơ đồ vị trí



Đường tiếp giáp TSTĐG



Hiện trạng tổng thể TSTĐG

1000



Hiện trạng chi tiết TSTĐG

Tài sản thẩm định 3: Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 2407, Tờ bản đồ số 17, Xã Tịnh Khê, Tỉnh Quảng Ngãi.



Sơ đồ vị trí



Đường tiếp giáp TSTĐG

THE
OF THE
AND
IN THE
AND
AND
AND
AND



Hiện trạng tổng thể TSTĐG



Hiện trạng chi tiết TSTĐG







**CÔNG TY CỔ PHẦN THẨM ĐỊNH GIÁ
VIỆT TÍN**

CHI NHÁNH QUẢNG NGÃI

Số: 040/2026/008.CNQN

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Quảng Ngãi, ngày 14 tháng 01 năm 2026

BÁO CÁO THẨM ĐỊNH GIÁ

*(Kèm theo Chứng thư thẩm định giá số: 040/2026/008.CNQN, ngày 14/01/2026 của Chi nhánh
Quảng Ngãi – Công ty Cổ phần Thẩm định giá Việt Tín)*

I. ĐƠN VỊ THẨM ĐỊNH GIÁ:

- **Tên đơn vị thẩm định giá** : **CHI NHÁNH QUẢNG NGÃI - CÔNG TY CỔ PHẦN THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT TÍN.**
Quang Ngai's Branch - Viettin Valuation Joint Stock Company (Quang Ngai's Branch - Viettin Valuation)
- **Địa chỉ** : Số 162 Nguyễn Bình Khiêm, Phường Nghĩa Lộ, Tỉnh Quảng Ngãi.
- **Điện thoại** : 0915 015 768.
- **Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ Thẩm định giá** : Giấy chứng nhận số 040/TĐG cấp lần đầu ngày 14/09/2015 về việc chứng nhận VietTin Valuation đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ Thẩm định giá.
- **Đại diện đơn vị thẩm định giá** : Bà Lê Ngọc Hoài Văn.
Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh.
Số thẻ Thẩm định viên: VIII13.1024 cấp ngày 10/12/2013.
- **Thẩm định viên về giá hành nghề** : Ông Lâm Nguyễn Thành
Số thẻ Thẩm định viên: VI10.424 cấp ngày 05/10/2011.

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

1. Về khách hàng yêu cầu thẩm định giá:

- **Tên khách hàng** : **THI HÀNH ÁN DÂN SỰ TỈNH QUẢNG NGÃI**
- **Địa chỉ** : Số 04 Cao Bá Quát, Phường Cẩm Thành, Tỉnh Quảng Ngãi.
- **Điện thoại** : 0822.296502
- **Người đứng đầu/đại diện pháp luật** : Bà Nguyễn Thị Thu Sa
Chức vụ: Chấp hành viên
Phòng THADS Khu vực 1 - Quảng Ngãi

2. Về tài sản thẩm định giá:

- **Tên tài sản thẩm định giá** : Quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 2405, 2406 và 2407 cùng thuộc tờ bản đồ số 17 tại xã Tịnh Thiện, thành phố Quảng Ngãi (nay là xã Tịnh Khê), tỉnh Quảng Ngãi.
- **Mục đích TĐG** : Làm cơ sở bán đấu giá tài sản để thi hành án.

- **Thời điểm thẩm định giá** : Tháng 01/2026.
- **Địa điểm của tài sản TĐG** : Xã Tịnh Khê, tỉnh Quảng Ngãi.
- **Thời điểm tiến hành khảo sát hiện trạng** : Tháng 01/2026

3. Những căn cứ pháp lý được sử dụng cho cuộc thẩm định giá:

- Những văn bản Quy phạm pháp luật, chuẩn mực có liên quan do cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền Trung ương hoặc địa phương ban hành sử dụng cho việc Thẩm định giá.
- Hợp đồng cung cấp dịch vụ thẩm định giá số 262001/HĐTĐG-CNQN.VIETTIN JSC ngày 06 tháng 01 năm 2026 giữa Thi hành án Dân sự tỉnh Quảng Ngãi và Chi nhánh Quảng Ngãi - Công ty Cổ phần Thẩm định giá Việt Tín.
- Luật Thi hành án số 64/2014/QH13, ngày 25/11/2014 của Quốc hội về Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thi hành án Dân sự
- Luật giá số 16/2023/QH15, ngày 19/06/2023 của Quốc hội khóa 15.
- Thông tư 30/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính ban hành các Chuẩn mực Thẩm định giá Việt Nam về Quy tắc đạo đức nghề nghiệp, Phạm vi công việc thẩm định giá, Cơ sở giá trị thẩm định giá, Hồ sơ thẩm định giá.
- Thông tư 31/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính ban hành các Chuẩn mực Thẩm định giá Việt Nam về Thu thập và phân tích thông tin về thẩm định giá.
- Thông tư 32/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính ban hành các 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.
- Quyết định số 11/2020/QĐ-UBND, ngày 08/06/2020 của UBND tỉnh Quảng Ngãi ban hành bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi áp dụng cho thời kỳ 05 năm (2020 - 2024);
- Quyết định số 17/2023/QĐ-UBND, ngày 19/05/2023 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc sửa đổi, bổ sung Bảng giá số 2, Bảng giá đất ở trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi áp dụng cho thời kỳ 05 năm (2020 - 2024);
- Quyết định số 18/2024/QĐ-UBND, ngày 14/5/2024 của UBND tỉnh Quảng Ngãi quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024 trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi;
- Quyết định số 73/2024/QĐ-UBND, ngày 31/12/2024 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 11/2020/QĐ-UBND ngày 08/6/2020 của UBND tỉnh Quảng Ngãi ban hành Quy định về Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi áp dụng cho thời kỳ 05 năm (2020 - 2024) - Sửa đổi, bổ sung Điều 1 như sau: "Điều 1.

Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi áp dụng cho thời kỳ 05 năm (2020 - 2024) và được tiếp tục áp dụng đến hết ngày 31/12/2025;

- Nghị quyết số 40/2025/NQ-HĐND, ngày 30/12/2025 của Hội đồng Nhân dân tỉnh Quảng Ngãi quy định tiêu chí cụ thể để xác định vị trí từng loại đất, số lượng vị trí trong bảng giá đất; quyết định bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi;
- Biên bản khảo sát hiện trạng tài sản thẩm định giá ngày 06/01/2026 của Chi nhánh Quảng Ngãi - Công ty Cổ phần Thẩm định giá Việt Tín;
- Kết quả khảo sát và thu thập thông tin từ các nguồn thông tin;

III. THÔNG TIN TỔNG QUAN VỀ THỊ TRƯỜNG TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Về cầu của thị trường: Tỷ lệ đô thị hóa toàn quốc ước đạt 40,4%, với mục tiêu đề ra tỷ lệ đô thị hóa của nước ta đến năm 2025 đạt 45%, đến năm 2030 đạt khoảng 50%. Tỷ lệ đô thị hóa tăng tác động rất lớn đến cầu của thị trường.
- Về cung của thị trường: Dự án được mở mới giảm so với năm trước, Nhà nước ban hành các biện pháp siết chặt phân lô, bán nền. Đây là những nguyên nhân ảnh hưởng đến sự sụt giảm nhẹ về nguồn cung của thị trường.
- Nhìn về dài hạn, bất động sản Việt Nam vẫn luôn là thị trường tiềm năng. Theo các chuyên gia, bất động sản vẫn là “nơi trú ẩn” tài sản vừa đảm bảo tính an toàn và sinh lời.
- Phân tích thông tin về sử dụng tốt nhất và hiệu quả nhất của tài sản thẩm định: Mục đích sử dụng hiện tại của tài sản là sử dụng tốt nhất và hiệu quả nhất phù hợp với pháp luật, các yếu tố pháp lý, kinh tế - xã hội và tài chính tại thời điểm thẩm định giá
- Tài sản thẩm định giá là Quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 2405, 2406 và 2407 cùng thuộc tờ bản đồ số 17 tại xã Tịnh Thiện, thành phố Quảng Ngãi (nay là xã Tịnh Khê), tỉnh Quảng Ngãi.
- Qua khảo sát thông tin giao dịch trên thị trường tại khu vực có tài sản thẩm định giá, Tổ thẩm định giá nhận thấy khu vực tài sản thẩm định giá là khu dân cư sống ổn định, tại thời điểm thẩm định giá thị trường bất động sản không sôi động, tài sản được đưa ra chào bán nhiều, nhưng khả năng giao dịch thành công thấp.
- Phân tích thông tin về sử dụng tốt nhất và hiệu quả nhất của tài sản thẩm định: Mục đích sử dụng hiện tại của tài sản là sử dụng tốt nhất và hiệu quả nhất phù hợp với pháp luật, các yếu tố pháp lý, kinh tế - xã hội và tài chính tại thời điểm thẩm định giá.

IV. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

Căn cứ vào kết quả kiểm tra, đối chiếu giữa các chứng từ pháp lý, thông tin do khách hàng cung cấp với việc thu thập thông tin về tài sản và thẩm định thực tế tại hiện trường, Chi nhánh Quảng Ngãi - VietTin Valuation ghi nhận tình trạng tài sản như sau:

1. Đặc điểm pháp lý chung tài sản thẩm định giá:

Stt	Tên văn bản	Số, ngày	Nội dung	Cơ quan cấp, xác nhận
01	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Số CO 137391 Số vào sổ GCN: CS 13086 Ngày 07/8/2018	Chứng nhận Ông Nguyễn Thọ, sinh năm 1945, CMND Số 210511260. Địa chỉ: xã Tịnh Thiện, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi; Thửa đất số: 2405, tờ bản đồ số: 17 Địa chỉ: xã Tịnh Thiện, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi; Diện tích: 137,1 m² Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn Thời hạn sử dụng: Lâu dài; Nguồn gốc sử dụng: Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận Ngày 07/7/2022 Chuyển nhượng cho ông Huỳnh Quốc Vinh, sinh năm 1993, CCCD 051093007633 thường trú tại phường Nghĩa Lộ, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.	Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi
02	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Số CO 137387 Số vào sổ GCN: CS 13085 Ngày 07/8/2018	Chứng nhận Ông Nguyễn Thọ, sinh năm 1945, CMND Số 210511260. Địa chỉ: xã Tịnh Thiện, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi; Thửa đất số: 2406, tờ bản đồ số: 17 Địa chỉ: xã Tịnh Thiện, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi;	Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi



Stt	Tên văn bản	Số, ngày	Nội dung	Cơ quan cấp, xác nhận
			Diện tích: 136,3 m² Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn Thời hạn sử dụng: Lâu dài; Nguồn gốc sử dụng: Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận Ngày 07/7/2022 Chuyển nhượng cho ông Huỳnh Quốc Vinh, sinh năm 1993, CCCD 051093007633 thường trú tại phường Nghĩa Lộ, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.	
03	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Số CO 137388 Số vào sổ GCN: CS 13084 Ngày 07/8/2018	Chứng nhận Ông Nguyễn Thọ, sinh năm 1945, CMND số 210511260. Địa chỉ: xã Tịnh Thiện, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi; Thửa đất số: 2407, tờ bản đồ số: 17 Địa chỉ: xã Tịnh Thiện, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi; Diện tích: 134,4 m² Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn Thời hạn sử dụng: Lâu dài; Nguồn gốc sử dụng: Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất Những thay đổi sau khi cấp	Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi



Stt	Tên văn bản	Số, ngày	Nội dung	Cơ quan cấp, xác nhận
			giấy chứng nhận Ngày 07/7/2022 Chuyển nhượng cho ông Huỳnh Quốc Vinh, sinh năm 1993, CCCD 051093007633 thường trú tại phường Nghĩa Lộ, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.	
04	Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự	Số: 22/2025/QĐST-DS Ngày 14/4/2025	Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn – Hà Nội Địa chỉ: 77 Trần Hưng Đạo, phường Trần Hưng Đạo, quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội (viết tắt Ngân hàng) Bị đơn: ông Huỳnh Quốc Vinh sinh năm 1993 và bà Cao Thị Mỹ Huyền sinh năm 1993; cùng cư trú tại: số nhà 326, Nguyễn Công Phương, phường Nghĩa Lộ, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.	Toà án nhân dân thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.
05	Quyết định thi hành án chủ động	Số: 1391/QĐ-CCTHADS Ngày 02/6/2025	Chi cục Trưởng Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Quảng Ngãi quyết định cho thi hành án đối với: ông Huỳnh Quốc Vinh và bà Cao Thị Mỹ Huyền, cùng địa chỉ: số nhà 326, Nguyễn Công Phương, phường Nghĩa Lộ, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.	Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Quảng Ngãi – Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi
06	Quyết định thi hành án theo yêu cầu	Số: 1458/QĐ-CCTHADS Ngày 16/6/2025	Chi cục Trưởng Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Quảng Ngãi quyết định cho thi hành án đối với: ông Huỳnh Quốc Vinh và bà Cao Thị Mỹ Huyền, cùng địa chỉ: số nhà 326, Nguyễn Công Phương, phường Nghĩa Lộ, thành	Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Quảng Ngãi – Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi



Stt	Tên văn bản	Số, ngày	Nội dung	Cơ quan cấp, xác nhận
			phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.	
07	Quyết định về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất	Số: 30/QĐ-THADSKV1 Ngày 17/12/2025	Chấp hành viên Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 1 - Quảng Ngãi thuộc Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông Huỳnh Quốc Vinh và bà Cao Thị Mỹ Huyền, cùng địa chỉ: số nhà 326, Nguyễn Công Phương, phường Nghĩa Lộ, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.	Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 1 - Quảng Ngãi - Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi.
08	Biên bản Về việc kê biên, xử lý tài sản	Ngày 26/12/2025	Về việc kê biên, xử lý tài sản tại các thửa đất số 2405, 2406 và 2407 cùng thuộc tờ bản đồ số 17 tại xã Tịnh Thiện, thành phố Quảng Ngãi (nay là xã Tịnh Khê), tỉnh Quảng Ngãi.	Các thành phần tham gia thi hành án.
09	Văn bản Về việc đề nghị ký hợp đồng dịch vụ thẩm định giá tài sản kê biên	Số: 05/THADS-KV1 Ngày 06/01/2026	Chấp hành viên Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 1 - Quảng Ngãi thuộc Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi đề nghị ký hợp đồng dịch vụ thẩm định giá tài sản kê biên với Chi nhánh Quảng Ngãi - Công ty cổ phần thẩm định giá Việt Tín địa chỉ: 162 đường Nguyễn Bỉnh Khiêm, Phường Nghĩa Lộ, tỉnh Quảng Ngãi.	Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 1 - Quảng Ngãi - Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi.

2. Thông tin tài sản thẩm định

2.1. Tài sản thẩm định giá 1: Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 2405, Tờ bản đồ số 17, Xã Tịnh Khê, Tỉnh Quảng Ngãi:

2.1.1. Vị trí tài sản thẩm định giá .

- Địa chỉ thực tế tài sản: Thửa đất số 2405, Tờ bản đồ số 17, xã Tịnh Khê, Tỉnh Quảng Ngãi.
- Địa chỉ theo hồ sơ pháp lý: Thửa đất số 2405, Tờ bản đồ số 17, xã Tịnh Thiện, Thành phố Quảng Ngãi, Tỉnh Quảng Ngãi.

- Khả năng tiếp cận: Tiếp giáp đường bê tông xi măng rộng khoảng 1,5m cách tuyến đường xóm khoảng 50m, cách tuyến đường xã khoảng 200m cách đường QL 24B khoảng 500m.

Tọa độ vị trí tài sản thẩm định giá: 15.170757, 108.856688

2.1.2. Đặc điểm tài sản thẩm định :

- Loại bất động sản: Đất Trống
- Mô tả chi tiết về đất:
 - Vị trí bất động sản: Vị trí 5
 - Khu vực: 3
 - Tuyến đường: Đường BTXM
 - Đoạn đường:
 - Khoảng cách đến QL 24B khoảng: 750m
 - Độ rộng hẻm từ vị trí tài sản ra trục đường chính: 1,5 - 3m
 - Hình dáng: Vuông vức
 - Ưu điểm: Yên tĩnh,
 - Nhược điểm: Khả năng tiếp cận thấp - Không có khả năng kinh doanh buôn bán
 - Yếu tố khác:
- Mô tả mặt tiền:
 - Hướng Đông: Giáp tờ bản đồ số 20.
 - Hướng Tây: Giáp đường đi.
 - Hướng Nam: Giáp thửa đất số 2406.
 - Hướng Bắc: Giáp thửa đất số 1919 .
- Tổng diện tích đất thực tế: 137,10 m²
- Kích thước:
 - Chiều rộng: 5,59 m
 - Chiều dài: (24,51:24,54) m
- Tổng diện tích đất được công nhận: 137,10 m²
- Tổng diện tích đất phù hợp quy hoạch: 137,10 m²
- Tổng diện tích đất không phù hợp quy hoạch: 0 m²
- Tổng diện tích đất tính giá trị: Đất ở tại nông thôn 137,10 m²

Mục đích sử dụng đất	Tình trạng quy hoạch	Diện tích (m ²)	Thông tin pháp lý
Đất ở tại nông thôn	Phù hợp quy hoạch	137,10	Thửa đất số: 2405, Tờ bản đồ số: 17 Số bìa GCN: CO 137391 - Thời hạn sử dụng: Lâu dài - Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng - Nguồn gốc sử dụng: Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất



2.2. Tài sản thẩm định giá 2: Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 2406, Tờ bản đồ số 17, xã Tịnh Khê, tỉnh Quảng Ngãi:

2.2.1. Vị trí tài sản thẩm định giá.

- Địa chỉ thực tế tài sản: Thửa đất số 2406, Tờ bản đồ số 17, xã Tịnh Khê, tỉnh Quảng Ngãi.
 - Địa chỉ theo hồ sơ pháp lý: Thửa đất số 2406, Tờ bản đồ số 17, xã Tịnh Thiện, Thành phố Quảng Ngãi, Tỉnh Quảng Ngãi.
 - Khả năng tiếp cận: Tiếp giáp đường bê tông xi măng rộng khoảng 1,5m cách tuyến đường xóm khoảng 50m, cách tuyến đường xã khoảng 200m cách đường QL 24B khoảng 500m.
- Tọa độ vị trí tài sản thẩm định giá: 15.170757, 108.856688

2.2.2. Đặc điểm tài sản thẩm định:

- Loại bất động sản: Đất Trống
- Mô tả chi tiết về đất:

Vị trí bất động sản:	Vị trí 5
Khu vực:	3
Tuyến đường:	Đường BTXM
Đoạn đường:	
Khoảng cách đến QL 24B khoảng:	750m
Độ rộng hẻm từ vị trí tài sản ra trục đường chính:	1,5 - 3m
Hình dáng:	Vuông vức
Ưu điểm:	Yên tĩnh,
Nhược điểm:	Khả năng tiếp cận thấp - Không có khả năng kinh doanh buôn bán
Yếu tố khác:	
- Mô tả mặt tiền:

Hướng Đông:	Giáp tờ bản đồ số 20.
Hướng Tây:	Giáp đường đi.
Hướng Nam:	Giáp thửa đất số 2407.
Hướng Bắc:	Giáp thửa đất số 2405; .
- Tổng diện tích đất thực tế: 136,30 m²
- Kích thước:

Chiều rộng:	(5,60; 5,63)m
Chiều dài:	(24,55; 24,19)m
- Tổng diện tích đất được công nhận: 136,30 m²
- Tổng diện tích đất phù hợp quy hoạch: 136,30 m²
- Tổng diện tích đất không phù hợp quy hoạch: 0 m²
- Tổng diện tích đất tính giá trị:

Đất ở tại nông thôn	136,30 m ²
---------------------	-----------------------

Mục đích sử dụng đất	Tình trạng quy hoạch	Diện tích (m ²)	Thông tin pháp lý
Đất ở tại nông thôn	Phù hợp quy hoạch	136,30	Thửa đất số: 2406, Tờ bản đồ số: 17 Số bìa GCN: CO 137387 - Thời hạn sử dụng: Lâu dài - Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng - Nguồn gốc sử dụng: Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất

2.3. Tài sản thẩm định giá 3: Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 2407, Tờ bản đồ số 17, xã Tịnh Khê, tỉnh Quảng Ngãi:

2.3.1. Vị trí tài sản thẩm định giá:

- Địa chỉ thực tế tài sản: Thửa đất số 2407, Tờ bản đồ số 17, xã Tịnh Khê, tỉnh Quảng Ngãi.
 - Địa chỉ theo hồ sơ pháp lý: Thửa đất số 2407, Tờ bản đồ số 17, xã Tịnh Thiện, Thành phố Quảng Ngãi, Tỉnh Quảng Ngãi
 - Khả năng tiếp cận: Tiếp giáp đường bê tông xi măng rộng khoảng 1,5m cách tuyến đường xóm khoảng 50m, cách tuyến đường xã khoảng 200m cách đường QL 24B khoảng 500m.
- Tọa độ vị trí tài sản thẩm định giá: 15.170757, 108.856688

2.3.2. Đặc điểm tài sản thẩm định :

- Loại bất động sản: Đất Trống
- Mô tả chi tiết về đất:

Vị trí bất động sản:	Vị trí 5
Khu vực:	3
Tuyến đường:	Đường BTXM
Đoạn đường:	
Khoảng cách đến QL 24B khoảng:	750m
Độ rộng hẻm từ vị trí tài sản ra trục đường chính:	1,5 - 3m
Hình dáng:	Vuông vức
Ưu điểm:	Yên tĩnh,
Nhược điểm:	Khả năng tiếp cận thấp - Không có khả năng kinh doanh buôn bán
Yếu tố khác:	
- Mô tả mặt tiền:

Hướng Đông:	Giáp tờ bản đồ số 20.
Hướng Tây:	Giáp đường đi.
Hướng Nam:	Giáp thửa đất số 2408.
Hướng Bắc:	Giáp thửa đất số 2406.
- Tổng diện tích đất thực tế: 134,40 m²
- Kích thước:

Chiều rộng:	(5,60; 5,62)m
Chiều dài:	(24,19; 23,88)m

- Tổng diện tích đất được công nhận: 134,40 m²
- Tổng diện tích đất phù hợp quy hoạch: 134,40 m²
- Tổng diện tích đất không phù hợp quy hoạch: 0 m²
- Tổng diện tích đất tính giá trị: Đất ở tại nông thôn 134,40 m²

Mục đích sử dụng đất	Tình trạng quy hoạch	Diện tích (m ²)	Thông tin pháp lý
Đất ở tại nông thôn	Phù hợp quy hoạch	134,40	Thửa đất số: 2407, Tờ bản đồ số: 17 Số bìa GCN: CO 137388 - Thời hạn sử dụng: Lâu dài - Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng - Nguồn gốc sử dụng: Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất

V. CƠ SỞ GIÁ TRỊ THẨM ĐỊNH GIÁ:

Căn cứ vào mục đích thẩm định giá, đặc điểm của tài sản thẩm định giá, các thông tin thu thập được về cuộc thẩm định giá và yêu cầu thẩm định giá, Chi nhánh Quảng Ngãi - VietTin Valuation chọn cơ sở giá trị là Giá trị thị trường theo Chuẩn mực Thẩm định giá Việt Nam về Cơ sở giá trị Thẩm định giá như sau:

"Giá trị thị trường: là khoản tiền ước tính để tài sản có thể được giao dịch tại thời điểm thẩm định giá giữa người sẵn sàng mua và người sẵn sàng bán trong một giao dịch khách quan, độc lập, sau khi được tiếp thị đầy đủ và các bên tham gia hành động có hiểu biết, thận trọng và không bị ép buộc".

VI. GIẢ THIẾT VÀ GIẢ THIẾT ĐẶC BIỆT (NẾU CÓ):

Giả thiết hồ sơ pháp lý khách hàng cung cấp xem như tất cả đều hợp pháp. Giả định giá cả thị trường liên quan đến tài sản thẩm định giá trong điều kiện bình thường.

- **Về pháp lý:** Khách hàng cam đoan chịu trách nhiệm về tính pháp lý các giấy tờ pháp lý do khách hàng cung cấp bằng bản photocopy và thông tin tài sản thẩm định giá.

VII. CÁCH TIẾP CẬN VÀ PHƯƠNG PHÁP THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tài sản thẩm định giá là Quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 2405, 2406 và 2407 cùng thuộc tờ bản đồ số 17 tại xã Tịnh Thiện, thành phố Quảng Ngãi (nay là xã Tịnh Khê), tỉnh Quảng Ngãi tại thời điểm tháng 01/2026 phục vụ mục đích Làm cơ sở bán đấu giá tài sản để thi hành án.
- Tài sản có hoạt động chuyển nhượng, chào mua hoặc chào bán công khai trên thị trường nên Chi nhánh Quảng Ngãi - VietTin Valuation sử dụng cách tiếp cận từ thị trường và phương pháp so sánh theo Chuẩn mực Thẩm định giá Việt Nam về Cách tiếp cận từ Thị trường để tiến hành thẩm định giá quyền sử dụng đất. Chi nhánh Quảng Ngãi - VietTin

Valuation sử dụng cách tiếp cận từ chi phí và phương pháp chi phí theo Chuẩn mực Thẩm định giá Việt Nam về Cách tiếp cận từ Chi phí để ước tính giá trị tài sản gắn liền với đất.

7.1. Cách tiếp cận

- **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 so sánh có các thông tin về giao dịch trên thị trường

7.2. Phương pháp thẩm định giá

- **Phương pháp so sánh:** Là cách thức xác định giá trị của tài sản thẩm định giá dựa trên cơ sở đối chiếu, phân tích và đánh giá các yếu tố so sánh của các tài sản so sánh với tài sản thẩm định giá từ đó điều chỉnh mức giá của các tài sản so sánh làm cơ sở ước tính giá trị của tài sản thẩm định giá.

VIII. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

8.1. Phương pháp luận:

- **Cách tiếp cận thị trường:**
 - + Cách tiếp cận từ thị trường được dùng để xác định giá trị tài sản thẩm định giá theo cơ sở giá trị thị trường theo Chuẩn mực Thẩm định giá Việt Nam về Cách tiếp cận từ thị trường.
 - + Để xác định giá trị thị trường, việc áp dụng cách tiếp cận từ thị trường cần phản ánh được quan điểm của các đối tượng thông thường tham gia thị trường tài sản thẩm định giá, căn cứ vào mức giá giao dịch của các tài sản so sánh sau khi đã điều chỉnh mức độ tác động đến giá của các yếu tố khác biệt. Giá trị của tài sản thẩm định giá cần được ước lượng, đánh giá trên cơ sở nhu cầu của đối tượng thông thường tham gia thị trường tài sản thẩm định, không dựa trên các đặc điểm đặc biệt chỉ có giá trị đối với một số cá biệt đối tượng tham gia thị trường tài sản thẩm định giá.
 - + Phương pháp so sánh thường được áp dụng để thẩm định giá các tài sản thẩm định giá có giao dịch phổ biến trên thị trường, căn cứ vào sự khác biệt về các yếu tố so sánh của tài sản so sánh với tài sản thẩm định giá để điều chỉnh (tăng, giảm) mức giá của tài sản so sánh, từ đó xác định mức giá chỉ dẫn của tài sản so sánh.

8.2. Các nội dung thực hiện trong thẩm định giá theo Cách tiếp cận từ thị trường:

- Xác định tổng quát về tài sản cần thẩm định giá.
- Lập kế hoạch thẩm định giá.
- Khảo sát thực tế, thu thập thông tin.
- Phân tích thông tin
- Xác định giá trị tài sản cần thẩm định giá.
- Lập báo cáo thẩm định giá, chứng thư thẩm định giá và gửi khách hàng, các bên liên quan



8.3. Giá trị tài sản thẩm định giá:

Khoản mục	Đặc tính	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VNĐ/m ²)	Thành tiền (VNĐ)
I. Quyền sử dụng đất tính giá trị (VNĐ)				917.906.417
Đất ở tại nông thôn	Phù hợp quy hoạch	137,1	2.250.874	308.594.825
Đất ở tại nông thôn	Phù hợp quy hoạch	136,3	2.250.874	306.794.126
Đất ở tại nông thôn	Phù hợp quy hoạch	134,4	2.250.874	302.517.466

8.4. Kết quả thẩm định:

Trên cơ sở các tài liệu do khách hàng cung cấp, qua khảo sát thực tế tại hiện trường với phương pháp thẩm định giá được áp dụng trong tính toán, Chi nhánh Quảng Ngãi - VietTin Valuation thông báo kết quả thẩm định của tài sản thẩm định giá tại thời điểm tháng 01/2026 là:

Stt	Hạng mục	Thành tiền (VNĐ)
1	Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 2405 tờ bản đồ số 17, xã Tịnh Thiện, thành phố Quảng Ngãi (nay là xã Tịnh Khê), tỉnh Quảng Ngãi	308.594.825
2	Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 2406 tờ bản đồ số 17, xã Tịnh Thiện, thành phố Quảng Ngãi (nay là xã Tịnh Khê), tỉnh Quảng Ngãi	306.794.126
3	Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 2407 tờ bản đồ số 17, xã Tịnh Thiện, thành phố Quảng Ngãi (nay là xã Tịnh Khê), tỉnh Quảng Ngãi	302.517.466
TỔNG CỘNG		917.906.417
LÀM TRÒN		917.906.000

Bảng chữ: Chín trăm mười bảy triệu, chín trăm lẻ sáu ngàn đồng ./.

IX. THỜI HẠN CÓ HIỆU LỰC CỦA BÁO CÁO THẨM ĐỊNH GIÁ:

Căn cứ trên cơ sở đặc điểm pháp lý, kinh tế - kỹ thuật của tài sản thẩm định giá; biến động về pháp lý, thị trường có liên quan và mục đích thẩm định giá, Chi nhánh Quảng Ngãi - VietTin Valuation xác định:

- Báo cáo thẩm định giá có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành.
- Thời hạn có hiệu lực của Báo cáo thẩm định giá: **06 tháng kể từ ngày 14/01/2026**

X. NHỮNG ĐIỀU KHOẢN LOẠI TRỪ VÀ HẠN CHẾ:

Những điều khoản loại trừ và hạn chế của kết quả thẩm định giá được trình bày tại phụ lục 1 đính kèm.

XI. CÁC PHỤ LỤC KÈM THEO:

- Phụ lục 1 - Những điều khoản loại trừ và hạn chế của kết quả thẩm định giá;
- Phụ lục 2 - Phụ lục thông tin tài sản so sánh và bảng điều chỉnh;
- Phụ lục 3 - Phụ lục hình ảnh;



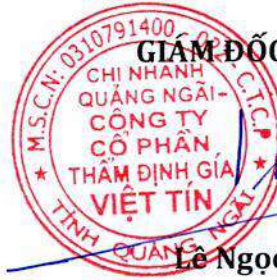
- Pháp lý tài sản thẩm định giá;
- Hợp đồng thẩm định giá;
- Biên bản khảo sát hiện trạng;
- Các tài liệu khác (nếu có).

Báo cáo thẩm định giá được phát hành 03 bản chính bằng Tiếng Việt kèm theo chứng thư thẩm định giá số 040/2026/008.CNQN ngày 14/01/2026 tại Chi nhánh Quảng Ngãi – Công ty Cổ phần Thẩm định giá Việt Tín.

THẨM ĐỊNH VIÊN

Lâm Nguyễn Thành

Số thẻ: VI10.424 cấp ngày 05/10/2011



GIÁM ĐỐC CHI NHÁNH

Lê Ngọc Hoài Văn

Số thẻ: VIII13.1024 cấp ngày 10/12/2013