

Số chứng thư: 012/2026/A.003 (Số hợp đồng: A.002/26/SaigonPA/HĐ)

Khách hàng yêu cầu thẩm định giá:

Tài sản thẩm định giá: Giá trị quyền sử dụng đất

Địa chỉ tài sản thẩm định: Thửa đất số 4718 và 4719 cùng tờ bản đồ số 5, địa chỉ:
Xã An Viễn, Huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai (nay là Xã An Viễn, Tỉnh Đồng Nai)

Ngày phát hành chứng thư: 19/01/2026



CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: Công ty TNHH Thương mại Sản xuất sợi Ngọc Trâm

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số A.002/26/SaigonPA/HD ngày 16/01/2026 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Công ty TNHH Thương mại Sản xuất sợi Ngọc Trâm;

Căn cứ Báo cáo thẩm định giá số 012/2026/A.003 ngày 19/01/2026 của Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn;

Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn cung cấp Chứng thư thẩm định giá số 012/2026/A.003 ngày 19/01/2026 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng : Công ty TNHH Thương mại Sản xuất sợi Ngọc Trâm
- Địa chỉ : Số 34/1B, ấp 4, Xã An Viễn, Tỉnh Đồng Nai
- Mã số thuế : 3603143123
- Đại diện : Lại Như Hà Chức vụ: Giám đốc

2. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên DN : Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn (Saigon PA)
- Địa chỉ : 151 Trần Huy Liệu, Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 4718, tờ bản đồ số 5, địa chỉ: Xã An Viễn, Huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai (nay là Xã An Viễn, Tỉnh Đồng Nai).
- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 4719, tờ bản đồ số 5, địa chỉ: Xã An Viễn, Huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai (nay là Xã An Viễn, Tỉnh Đồng Nai).

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tháng 01/2026.
- Ngày khảo sát hiện trạng ngày 16/01/2026.

5. MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Phục vụ công tác vay vốn.

6. CƠ SỞ GIÁ TRỊ CỦA TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Cơ sở giá trị thị trường.

7. GIÁ THIẾT VÀ GIÁ THIẾT ĐẶC BIỆT:

- Pháp lý của tài sản thẩm định giá là hợp pháp.
- Điều kiện giao dịch trên thị trường bình thường, người bán sẵn sàng bán và người mua sẵn sàng mua, không bị chi phối bởi lý do chủ quan khác.
- Giá ước tính giao dịch thành công là giá đại diện cho tài sản trên thị trường.
- Người cung cấp thông tin/hướng dẫn khảo sát có đầy đủ thẩm quyền, hiểu biết về tài sản.
- Giá trị tài sản được ước tính trong điều kiện hợp thửa.
- Giá thiết đặc biệt: Không có.

8. CÁCH TIẾP CẬN, PHƯƠNG PHÁP THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Cách tiếp cận từ thị trường – Phương pháp so sánh.



9. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
1	Thửa đất số 4718, tờ bản đồ số 5, địa chỉ: Xã An Viễn, Huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai (nay là Xã An Viễn, Tỉnh Đồng Nai)			
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở tại nông thôn	300,0	10.268.000	3.080.400.000
2	Thửa đất số 4719, tờ bản đồ số 5, địa chỉ: Xã An Viễn, Huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai (nay là Xã An Viễn, Tỉnh Đồng Nai)			
2.1	Giá trị quyền sử dụng đất cây lâu năm	540,2	7.824.000	4.226.524.800
Tổng giá trị (VND)				7.306.924.800

Kết luận tổng giá trị (làm tròn): 7.307.000.000 VND

Bằng chữ: Bảy tỷ ba trăm lẻ bảy triệu đồng.

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 đối với bất động sản và ba (03) tháng đối với động sản kể từ ngày phát hành chứng thư thẩm định giá này.

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

- 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 A.002/26/SaigonPA/HĐ. 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 tổ thẩm định Saigon PA 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. Tổ thẩm định Saigon PA 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 Saigon PA 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 kỹ lưỡng nhưng vẫn là ý chủ quan của tổ thẩm định giá. Nó có giá trị tham khảo cho mục đích đã ghi trong hợp đồng tại thời điểm thẩm định giá.
- Báo cáo thẩm định giá được lập dựa trên pháp lý, đặc điểm kinh tế kỹ thuật, hiện trạng của tài sản thẩm định, năng lực chuyên môn của tổ thẩm định, các giả định, giả thiết được nêu xuyên suốt trong nội dung của báo cáo. Độ tin cậy của báo cáo phụ thuộc nhiều vào khả năng nhận xét và mức độ am hiểu của người đọc đối với các điều khoản đính kèm trong bản báo cáo này. Saigon PA và tổ thẩm định giá hoàn toàn không có bất kỳ lợi ích nào, ngoài hợp đồng dịch vụ thẩm định giá, có thể gây ra mâu thuẫn làm ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định.

- Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị khi đi kèm với các giả thiết, giả định được nêu xuyên suốt trong báo cáo thẩm định giá. Khách hàng và các bên liên quan chấp nhận rủi ro khi một số giả định được nêu ra có thể không chính xác trong thực tế, làm ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan cần xem xét kỹ trước khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Trong điều kiện thị trường giao dịch hạn chế tài sản so sánh có cùng mục đích sử dụng đất với tài sản thẩm định, Saigon PA sử dụng thông tin giá đất các tài sản so sánh sau khi thực hiện chuyển đổi về cùng mục đích sử dụng đất với tài sản thẩm định giá. Chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất được ước tính trong điều kiện giả định chủ tài sản được cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền cho phép thực hiện chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Trong thực tế, việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất có thể phụ thuộc vào nhiều yếu tố khác mà Saigon PA không thể kiểm soát hết được. Do đó, Saigon PA lưu ý khách hàng và các bên liên quan cần xem xét kỹ đặc điểm này trước khi sử dụng kết quả thẩm định giá.
- Trong trường hợp sử dụng đất hỗn hợp (gồm đất phi nông nghiệp và nông nghiệp) làm tài sản so sánh, chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất được ước tính dựa vào chênh lệch giá các loại đất theo bảng giá đất Nhà nước quy định bởi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh/thành phố trực thuộc trung ương có hiệu lực tại thời điểm thẩm định giá. Các chi phí khác (nếu có) liên quan đến việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất chưa được xem xét được giả định không ảnh hưởng trọng yếu đến kết quả thẩm định giá. Saigon PA đề nghị khách hàng và các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư 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 thẩm định giá. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.
- Chứng thư thẩm định giá được phát hành 3 bản chính. Trong đó, Saigon PA giữ 01 bản, khách hàng giữ 2 bản – có giá trị như nhau.
- Mọi hình thức sao chép Chứng thư thẩm định giá không có sự đồng ý bằng văn bản của Saigon PA đều là hành vi vi phạm pháp luật.

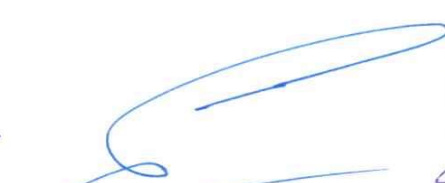
TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN

THẨM ĐỊNH VIÊN

**TUQ. CTHĐTV kiêm GIÁM ĐỐC
P. CHỦ TỊCH HĐQT**



Nguyễn Trần Nam Sơn



ThS. Lê Lực Quang

Số thẻ TĐV về giá: XII17.1821



Nguyễn Thị Diệu Vi

Số thẻ TĐV về giá: IX14.1228

BÁO CÁO THẨM ĐỊNH GIÁ

1. CÁC THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên DN : Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn (Saigon PA)
- Địa chỉ : 151 Trần Huy Liệu, Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá mã số 012/TĐG do Bộ Tài chính cấp lần đầu ngày 19/08/2015 và cấp đổi lần 4 ngày 27/06/2025.
- Hoạt động theo Thông báo số 1294/TB-BTC ngày 31/12/2025 của Bộ Tài chính về Danh sách thẩm định viên về giá tại các doanh nghiệp thẩm định giá kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 và Danh sách doanh nghiệp thẩm định giá, chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá không bảo đảm điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá năm 2026.
- Điện thoại : 028.3995.6939 Fax: 028.3995.6596
- Email : info@thamdinggiasaigon.com Website: www.thamdinggiasaigon.com

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

2.1. Thông tin về khách hàng thẩm định giá:

- Tên khách hàng : Công ty TNHH Thương mại Sản xuất sợi Ngọc Trâm
- Địa chỉ : Số 34/1B, ấp 4, Xã An Viễn, Tỉnh Đồng Nai
- Mã số thuế : 3603143123
- Đại diện : Lại Như Hà Chức vụ: Giám đốc

2.2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 4718, tờ bản đồ số 5, địa chỉ: Xã An Viễn, Huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai (nay là Xã An Viễn, Tỉnh Đồng Nai).
- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 4719, tờ bản đồ số 5, địa chỉ: Xã An Viễn, Huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai (nay là Xã An Viễn, Tỉnh Đồng Nai).

2.3. Mục đích thẩm định giá:

- Phục vụ cho công tác vay vốn.

2.4. Cơ sở giá trị thẩm định giá:

- Cơ sở giá trị thị trường.

2.5. Thời điểm thẩm định giá:

- Tháng 01/2026.
- Ngày khảo sát hiện trạng ngày 16/01/2026.

2.6. Nguồn thông tin được sử dụng trong quá trình thẩm định giá:

- Thông tin do khách hàng cung cấp;
- Thông tin thu thập trực tiếp từ kết quả khảo sát thực tế tại khu vực thẩm định giá;
- Thông tin thị trường về các giao dịch/rao bán tài sản trên các báo, internet, sàn giao dịch bất động sản và các phương tiện truyền thông khác đã qua kiểm chứng;
- Thông tin từ các văn bản pháp lý về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền trên đất, quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội tại khu vực thẩm định giá;
- Thông tin từ cơ sở dữ liệu sẵn có của Công ty Thẩm định giá Sài Gòn.

2.7. Căn cứ pháp lý để thẩm định giá:

- Luật giá số 16/2023/QH15 ngày 19/06/2023;
- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;
- Luật nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023;
- Nghị định số 78/2024/NĐ-CP ngày 01/07/2024 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều chỉnh điều của Luật giá về thẩm định giá.
- Nghị định 95/2024/NĐ-CP ngày 24/07/2024 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở;
- Nghị định số 71/2024 ngày 27/06/2024 của Chính phủ về Quy định về giá đất;
- Thông tư số 34/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Quy định thi, cấp, quản lý, thu hồi thẻ thẩm định viên về giá;
- Thông tư số 39/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Quy định về đào tạo, bồi dưỡng, cập nhật kiến thức và cấp chứng chỉ nghiệp vụ thẩm định giá;
- Thông tư số 38/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Quy định về đánh giá hoạt động doanh nghiệp thẩm định giá; trích lập dự phòng rủi ro nghề nghiệp, 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;
- Thông tư số 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 thẩm định giá, phạm vi công việc thẩm định giá, cơ sở giá trị thẩm định giá, hồ sơ thẩm định giá;
- Thông tư số 31/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về thu thập và phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá;
- Thông tư số 32/2024/TT-BTC ngày 16/06/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành 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;
- Thông tư số 36/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá doanh nghiệp;
- Thông tư số 37/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá tài sản vô hình;
- Thông tư số 42/2024/TT-BTC ngày 20/06/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá bất động sản;
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0309509811 ngày 09/11/2009 và cấp đổi lần thứ 11 ngày 19 tháng 06 năm 2025;
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá số 12/TĐG ngày 19/08/2015; cấp lại lần 4 ngày 27/6/2025;
- Thông báo số 1294/TB-BTC ngày 31/12/2025 của Bộ Tài chính về Danh sách thẩm định viên về giá tại các doanh nghiệp thẩm định giá kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 và Danh sách doanh nghiệp thẩm định giá, chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá không bảo đảm điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá năm 2026;
- Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ban hành ngày 10 tháng 12 năm 2025 bởi Hội đồng Nhân dân Tỉnh Đồng Nai về ban hành quy định bảng giá đất lần đầu trên địa bàn Tỉnh Đồng Nai năm 2026;
- Hợp đồng thẩm định giá số A.002/26/SaigonPA/HĐ ngày 16/01/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Công ty TNHH Thương mại Sản xuất sợi Ngọc Trâm;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CV 823074, sổ vào sổ cấp GCN: CS 17639 được Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh Đồng Nai cấp ngày 14 tháng 7 năm 2020;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CV 823075, sổ vào sổ cấp GCN: CS 17638 được Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh Đồng Nai cấp ngày 14 tháng 7 năm 2020;
- Các tài liệu khác có liên quan.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

3.1. Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 4718, tờ bản đồ số 5, địa chỉ: Xã An Viễn, Huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai (nay là Xã An Viễn, Tỉnh Đồng Nai).

3.1.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 4718, tờ bản đồ số 5, địa chỉ: Xã An Viễn, Huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai (nay là Xã An Viễn, Tỉnh Đồng Nai).
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp mặt tiền đường Liên ấp 2-3-4 (đường nhựa rộng khoảng 5m). Cách đường tỉnh 777 (đường Trảng Bom – An Viễn theo bản đồ vệ tinh) khoảng 760m.

3.1.2. Hiện trạng khu đất

- Tổng diện tích đất theo giấy chứng nhận là: 300,0m²;
- Chiều rộng mặt tiền: Khoảng 7,44m;
- 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: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất;
- Hình dạng lô đất: Cân đối;
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: Đất trống.

3.1.3. Thông tin quy hoạch

- Căn cứ theo thông tin quy hoạch trên app quy hoạch Đồng Nai. Tài sản thẩm định thuộc quy hoạch đất ở.

3.2. Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 4719, tờ bản đồ số 5, địa chỉ: Xã An Viễn, Huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai (nay là Xã An Viễn, Tỉnh Đồng Nai)

3.2.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 4719, tờ bản đồ số 5, địa chỉ: Xã An Viễn, Huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai (nay là Xã An Viễn, Tỉnh Đồng Nai).
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp mặt tiền đường Liên ấp 2-3-4 (đường nhựa rộng khoảng 5m). Cách đường tỉnh 777 (đường Trảng Bom – An Viễn theo bản đồ vệ tinh) khoảng 760m.

3.2.2. Hiện trạng khu đất

- Tổng diện tích đất theo giấy chứng nhận là: 540,2m²;
- Chiều rộng mặt tiền: Khoảng 5,01m;
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng;
- Mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm;
- Thời hạn sử dụng: Đến ngày 31/05/2047;
- Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất;
- Hình dạng lô đất: Không cân đối;
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: Đất trống.

3.2.3. Thông tin quy hoạch

- Căn cứ theo thông tin quy hoạch trên app quy hoạch Đồng Nai. Tài sản thẩm định thuộc quy hoạch đất ở.

4. THÔNG TIN TỔNG QUAN VỀ THỊ TRƯỜNG, CÁC THÔNG TIN VỀ THỊ TRƯỜNG GIAO DỊCH CỦA NHÓM (LOẠI) TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

4.1. Thông tin tổng quan về thị trường bất động sản

- Qua khảo sát thông tin tại khu vực thẩm định giá, Saigon PA nhận định thị trường cổ giao dịch đối với nhóm đất hỗn hợp có quy mô diện tích vừa.
- Thông tin rao bán chủ yếu từ các chuyên viên môi giới bất động sản, chủ tài sản, các website rao bán bất động sản. Giao dịch được thực hiện chủ yếu thông qua thỏa thuận giá giữa bên mua và bên bán.
- Triển vọng: Trong bối cảnh kinh tế vĩ mô trong nước thuận lợi, tăng trưởng kinh tế phục hồi, mặt bằng lãi suất duy trì ở mức thấp, lạm phát tăng trong tầm kiểm soát, hàng loạt văn bản luật mới về bất động sản có hiệu lực, thị trường bất động sản bước đầu có những tín hiệu phục hồi tích cực cả về giá lẫn khối lượng giao dịch. Mặc dù vẫn còn một số khó khăn như tăng trưởng tín dụng ngành còn thấp, áp lực đáo hạn trái phiếu đối với doanh nghiệp bất động sản còn lớn, vướng mắc về pháp lý nhưng với triển vọng tăng trưởng kinh tế, điều kiện vĩ mô tích cực, các biện pháp tháo gỡ khó khăn của Chính phủ, Saigon PA nhận định thị trường bất động sản trong nước nói chung và tại khu vực thẩm định giá nói riêng nhiều khả năng tiếp tục đà phục hồi trong trung hạn và phát triển ổn định trong dài hạn.

4.2. Thông tin về các yếu tố kinh tế, xã hội và các yếu tố khác có ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định

- Yếu tố về kinh tế: Khu dân cư tập trung khá đông đúc; hoạt động kinh tế phát triển ở mức trung bình; thu nhập bình quân đầu người ở mức trung bình.
- Yếu tố về xã hội: Cơ sở hạ tầng giao thông phát triển; hệ thống điện, nước, dịch vụ viễn thông có; dân trí cao; an ninh xã hội được đảm bảo.

5. GIÁ THIẾT VÀ GIÁ THIẾT ĐẶC BIỆT:

- Pháp lý của tài sản thẩm định giá là hợp pháp.
- Điều kiện giao dịch trên thị trường bình thường, người bán sẵn sàng bán và người mua sẵn sàng mua, không bị chi phối bởi lý do chủ quan khác.
- Giá ước tính giao dịch thành công là giá đại diện cho tài sản trên thị trường.
- Người cung cấp thông tin/hướng dẫn khảo sát có đầy đủ thẩm quyền, hiểu biết về tài sản.
- Giá trị tài sản được ước tính trong điều kiện hợp thừa.
- Giá thiết đặc biệt: không có.

6. CÁCH TIẾP CẬN, PHƯƠNG PHÁP THẨM ĐỊNH GIÁ:

6.1. Cách tiếp cận, phương pháp thẩm định giá áp dụng

- Căn cứ vào đặc điểm kinh tế - kỹ thuật của tài sản thẩm định giá, mục đích thẩm định giá và nguồn thông tin thu thập được, Saigon PA lựa chọn các phương pháp thẩm định thuộc các cách tiếp cận sau để xác định giá trị tài sản:
 - Cách tiếp cận từ thị trường – phương pháp so sánh
 - + *Phương pháp so sánh: Phương pháp so sánh là phương pháp thẩm định giá, xác định giá trị của tài sản thẩm định giá dựa trên cơ sở phân tích mức giá của các tài sản so sánh để ước tính, xác định giá trị của tài sản thẩm định giá.*

6.2. Xác định giá trị tài sản cần thẩm định giá

- Qua khảo sát thực tế và đối chiếu pháp lý do khách hàng cung cấp, Saigon PA ghi nhận các thửa đất số 4718 và 4719 có cùng tờ bản đồ số 5, địa chỉ: Xã An Viễn, Huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai (nay là Xã An Viễn, Tỉnh Đồng Nai) có cùng chung 1 chủ sử dụng đất, nằm liền kề với nhau hợp thành một khối thống nhất có tổng diện tích đất là 840,2m² tiếp giáp mặt tiền đường Liên ấp 2-3-4. Để đánh giá đầy đủ lợi thế của tài sản thẩm định, Saigon PA đề xuất xác định giá trị tài sản trong điều kiện hợp thừa.

6.2.1. Xác định giá trị quyền sử dụng đất ở tại nông thôn

❖ Thông tin giao dịch thị trường và các yếu tố so sánh

Tiến hành khảo sát thị trường, Saigon PA thu thập được thông tin về 3 giao dịch/mua bán tài sản tương đồng nhất với tài sản thẩm định:

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Thời điểm/Tình trạng giao dịch		Rao bán tháng 12/2025	Rao bán tháng 12/2025	Rao bán tháng 12/2025
2	Tình trạng pháp lý	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
3	Điều kiện giao dịch	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường
4	Mục đích sử dụng đất	ONT	ONT+CLN	ONT+CLN	ONT+CLN
5	Vị trí	Mặt tiền đường Liên ấp 2-3-4, Xã An Viễn, Tỉnh Đồng Nai	Mặt tiền đường Liên ấp 2-3-4 và 1 mặt hẻm bên hông, Xã An Viễn, Tỉnh Đồng Nai	Mặt tiền đường Liên ấp 2-3-4, Xã An Viễn, Tỉnh Đồng Nai	Mặt tiền đường Trần Vĩnh Lộc, Xã An Viễn, Tỉnh Đồng Nai
6	Chiều rộng mặt tiền	12,45m	20,40m	6,0m	10,0m
7	Quy mô diện tích	840,2m ²	827,3m ²	360,0m ²	1008,0m ²
7.1	Diện tích đất ở		200,0m ²	100,0m ²	200,0m ²
7.2	Diện tích đất CLN		627,3m ²	260,0m ²	808,0m ²
8	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa rộng khoảng 5m	Đường nhựa rộng khoảng 5m	Đường nhựa rộng khoảng 5m	Đường nhựa rộng khoảng 5m
9	Hình dáng	Tương đối cân đối	Cân đối	Tương đối cân đối	Tương đối cân đối
10	Phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy
11	Giá rao bán (VND)		8.000.000.000	3.500.000.000	6.451.000.000
12	Nhận định từ giá rao bán về giá ước tính giao dịch thành công		Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp
13	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		7.840.000.000	3.430.000.000	6.386.490.000
14	Kết cấu công trình xây dựng	Đất trống	Đất trống	Đất trống	Đất trống
	Diện tích sàn sử dụng		0,0	0,0	0,0
	Giá trị công trình xây dựng (VND)		0	0	0
15	Giá trị chuyển đổi mục đích sử dụng đất (VND)		1.513.047.600	627.120.000	2.111.304.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
16	Giá trị bồi thường (VND)		0	0	16.660.000
17	Đơn giá QSDD (VND/m ²)		11.306.000	11.270.000	9.172.000
18	Thông tin tham chiếu		Anh Khải 0332.153.365	Anh Ngọc 0392.218.888	Anh Phát 0937.114.758

❖ **Bảng điều chỉnh**

Trên cơ sở phân tích, đánh giá, so sánh, điều chỉnh các đặc trưng của tài sản so sánh so với tài sản thẩm định giá, Saigon PA tiến hành lập bảng điều chỉnh các yếu tố so sánh để xác định các mức giá chỉ dẫn như sau:

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
A	Đơn giá thị trường (VND/m ²)		11.306.000	11.270.000	8.936.000
B	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh				
1	Tình trạng pháp lý	Giấy chứng nhận QSDD	Giấy chứng nhận QSDD	Giấy chứng nhận QSDD	Giấy chứng nhận QSDD
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		11.306.000	11.270.000	8.936.000
2	Điều kiện giao dịch	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		11.306.000	11.270.000	8.936.000
3	Vị trí	Mặt tiền đường Liên ấp 2-3-4, Xã An Viễn, Tỉnh Đồng Nai	Mặt tiền đường Liên ấp 2-3-4 và 1 mặt hẻm bên hông, Xã An Viễn, Tỉnh Đồng Nai	Mặt tiền đường Liên ấp 2-3-4, Xã An Viễn, Tỉnh Đồng Nai	Mặt tiền đường Trần Vĩnh Lộc, Xã An Viễn, Tỉnh Đồng Nai
	Tỷ lệ điều chỉnh		-5,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		-565.300	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		10.740.700	11.270.000	8.936.000
4	Chiều rộng mặt tiền	12,45m	20,40m	6,0m	10,0m
	Tỷ lệ điều chỉnh		-2,65%	4,30%	1,63%
	Mức điều chỉnh		-299.609	484.610	145.657
	Giá trị sau điều chỉnh		10.441.091	11.754.610	9.081.657
5	Quy mô diện tích	840,2m ²	827,3m ²	360,0m ²	1008,0m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	-8,00%	4,79%
	Mức điều chỉnh		0	-901.600	428.034
	Giá trị sau điều chỉnh		10.441.091	10.853.010	9.509.691

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
6	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa rộng khoảng 5m	Đường nhựa rộng khoảng 5m	Đường nhựa rộng khoảng 5m	Đường nhựa rộng khoảng 5m
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		10.441.091	10.853.010	9.509.691
7	Hình dáng	Tương đối cân đối	Cân đối	Tương đối cân đối	Tương đối cân đối
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		10.441.091	10.853.010	9.509.691
8	Phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		10.441.091	10.853.010	9.509.691
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		10.441.091	10.853.010	9.509.691
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		10.267.931		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		2%	6%	-7%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		10.268.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		864.909	1.386.210	573.691
	Số lần điều chỉnh		2	2	2
	Biên độ điều chỉnh		2,7% - 5,0%	4,3% - 8,0%	1,6% - 4,8%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-864.909	-416.990	573.691

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

Qua phân tích những thông tin thu thập được, Saigon PA nhận định các tài sản so sánh có sự khác biệt chủ yếu về yếu tố vị trí, chiều rộng mặt tiền và quy mô diện tích so với tài sản cần thẩm định:

- Về vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp mặt tiền Liên ấp 2-3-4. Trong khi đó, tài sản so sánh 1 tiếp giáp mặt tiền Liên ấp 2-3-4 và 1 mặt hẻm bên hông, lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn tài sản so sánh 1 khoảng 5,0% về yếu tố vị trí.

- Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định có chiều rộng mặt tiền khoảng 12,45m. Trong khi đó, tài sản so sánh 1 có chiều rộng mặt tiền khoảng 20,40m; lợi thế hơn tài sản thẩm định. Các tài sản so sánh 2 và 3 có chiều rộng mặt tiền lần lượt khoảng 6,0m và 10,0m; kém lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn tài sản so sánh 1 khoảng 2,65% và cao hơn các tài sản so sánh 2 và 3 lần lượt khoảng 4,30%; 1,63% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định có quy mô diện tích là 840,2m². Trong khi đó, tài sản so sánh 2 có quy mô diện tích là 360,0m²; lợi thế hơn tài sản thẩm định. Tài sản so sánh 3 có quy mô diện tích là 1008,0m²; kém lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn tài sản so sánh 2 khoảng 8,00% và cao hơn tài sản so sánh 3 khoảng 4,79% về yếu tố quy mô diện tích.

❖ **Thông nhất mức giá chỉ dẫn cho tài sản thẩm định giá:**

- Qua bảng điều chỉnh, ta thấy chênh lệch giữa mỗi mức giá chỉ dẫn với mức giá trung bình của các mức giá chỉ dẫn không quá 15%. Saigon PA đề xuất sử dụng bình quân mức giá chỉ dẫn sau điều chỉnh của 3 tài sản so sánh để làm đơn giá chỉ dẫn cho tài sản thẩm định là đất ở tương ứng là **10.268.000 VND/m²**.
- Thửa đất số 4718, tờ bản đồ số 5 có diện tích đất ở là: 300,0m².
 - + Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích đất x Đơn giá đất
 = 300,0m² x **10.268.000 VND/m²**
 = **3.080.400.000 VND.**

6.2.2. Xác định giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm

❖ **Thông tin giao dịch thị trường và các yếu tố so sánh**

Tiến hành khảo sát thị trường, Saigon PA thu thập được thông tin về 3 giao dịch/mua bán tài sản tương đồng nhất với tài sản thẩm định:

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Thời điểm/Tình trạng giao dịch		Rao bán tháng 12/2025	Rao bán tháng 12/2025	Rao bán tháng 12/2025
2	Tình trạng pháp lý	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
3	Điều kiện giao dịch	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường
4	Mục đích sử dụng đất	CLN	ONT+CLN	ONT+CLN	ONT+CLN
5	Vị trí	Mặt tiền đường Liên ấp 2-3-4, Xã An Viễn, Tỉnh Đồng Nai	Mặt tiền đường Liên ấp 2-3-4 và 1 mặt hẻm bên hông, Xã An Viễn, Tỉnh Đồng Nai	Mặt tiền đường Liên ấp 2-3-4, Xã An Viễn, Tỉnh Đồng Nai	Mặt tiền đường Trần Vinh Lộc, Xã An Viễn, Tỉnh Đồng Nai
6	Chiều rộng mặt tiền	12,45m	20,40m	6,0m	10,0m
7	Quy mô diện tích	840,2m ²	827,3m ²	360,0m ²	1008,0m ²
7.1	Diện tích đất ở		200,0m ²	100,0m ²	200,0m ²
7.2	Diện tích đất CLN		627,3m ²	260,0m ²	808,0m ²
8	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa rộng khoảng 5m	Đường nhựa rộng khoảng 5m	Đường nhựa rộng khoảng 5m	Đường nhựa rộng khoảng 5m

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
9	Hình dáng	Tương đối cân đối	Cân đối	Tương đối cân đối	Tương đối cân đối
10	Phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy
11	Giá rao bán (VND)		8.000.000.000	3.500.000.000	6.451.000.000
12	Nhận định từ giá rao bán về giá ước tính giao dịch thành công		Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp
13	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		7.840.000.000	3.430.000.000	6.386.490.000
14	Kết cấu công trình xây dựng	Đất trống	Đất trống	Đất trống	Đất trống
	Diện tích sàn sử dụng		0,0	0,0	0,0
	Giá trị công trình xây dựng (VND)		0	0	0
15	Giá trị chuyển đổi mục đích sử dụng đất (VND)		482.400.000	241.200.000	522.600.000
16	Giá trị bồi thường (VND)		0	0	16.660.000
17	Đơn giá QSĐĐ (VND/m ²)		8.894.000	8.858.000	6.323.000
18	Thông tin tham chiếu		Anh Khải 0332.153.365	Anh Ngọc 0392.218.888	Anh Phát 0937.114.758

❖ **Bảng điều chỉnh**

Trên cơ sở phân tích, đánh giá, so sánh, điều chỉnh các đặc trưng của tài sản so sánh so với tài sản thẩm định giá, Saigon PA tiến hành lập bảng điều chỉnh các yếu tố so sánh để xác định các mức giá chỉ dẫn như sau:

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
A	Đơn giá thị trường (VND/m ²)		8.894.000	8.858.000	6.323.000
B	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh				
1	Tình trạng pháp lý	Giấy chứng nhận QSĐĐ	Giấy chứng nhận QSĐĐ	Giấy chứng nhận QSĐĐ	Giấy chứng nhận QSĐĐ
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		8.894.000	8.858.000	6.323.000
2	Điều kiện giao dịch	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		8.894.000	8.858.000	6.323.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
3	Vị trí	Mặt tiền đường Liên ấp 2-3-4, Xã An Viễn, Tỉnh Đồng Nai	Mặt tiền đường Liên ấp 2-3-4 và 1 mặt hẻm bên hông, Xã An Viễn, Tỉnh Đồng Nai	Mặt tiền đường Liên ấp 2-3-4, Xã An Viễn, Tỉnh Đồng Nai	Mặt tiền đường Trần Vinh Lộc, Xã An Viễn, Tỉnh Đồng Nai
	Tỷ lệ điều chỉnh		-5,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		-444.700	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		8.449.300	8.858.000	6.323.000
4	Chiều rộng mặt tiền	12,45m	20,40m	6,0m	10,0m
	Tỷ lệ điều chỉnh		-2,65%	4,30%	1,63%
	Mức điều chỉnh		-235.691	380.894	103.065
	Giá trị sau điều chỉnh		8.213.609	9.238.894	6.426.065
5	Quy mô diện tích	840,2m ²	827,3m ²	360,0m ²	1008,0m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	-8,00%	4,79%
	Mức điều chỉnh		0	-708.640	302.872
	Giá trị sau điều chỉnh		8.213.609	8.530.254	6.728.937
6	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa rộng khoảng 5m	Đường nhựa rộng khoảng 5m	Đường nhựa rộng khoảng 5m	Đường nhựa rộng khoảng 5m
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		8.213.609	8.530.254	6.728.937
7	Hình dáng	Tương đối cân đối	Cân đối	Tương đối cân đối	Tương đối cân đối
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		8.213.609	8.530.254	6.728.937
8	Phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		8.213.609	8.530.254	6.728.937
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		8.213.609	8.530.254	6.728.937
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		7.824.267		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		5%	9%	-14%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		7.824.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		680.391	1.089.534	405.937
	Số lần điều chỉnh		2	2	2
	Biên độ điều chỉnh		2,7% - 5,0%	4,3% - 8,0%	1,6% - 4,8%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-680.391	-327.746	405.937

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

Qua phân tích những thông tin thu thập được, Saigon PA nhận định các tài sản so sánh có sự khác biệt chủ yếu về yếu tố vị trí, chiều rộng mặt tiền và quy mô diện tích so với tài sản cần thẩm định:

- Về vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp mặt tiền Liên ấp 2-3-4. Trong khi đó, tài sản so sánh 1 tiếp giáp mặt tiền Liên ấp 2-3-4 và 1 mặt hẻm bên hông, lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn tài sản so sánh 1 khoảng 5,0% về yếu tố vị trí.
- Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định có chiều rộng mặt tiền khoảng 12,45m. Trong khi đó, tài sản so sánh 1 có chiều rộng mặt tiền khoảng 20,40m; lợi thế hơn tài sản thẩm định. Các tài sản so sánh 2 và 3 có chiều rộng mặt tiền lần lượt khoảng 6,0m và 10,0m; kém lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn tài sản so sánh 1 khoảng 2,65% và cao hơn các tài sản so sánh 2 và 3 lần lượt khoảng 4,30%; 1,63% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định có quy mô diện tích là 840,2m². Trong khi đó, tài sản so sánh 2 có quy mô diện tích là 360,0m²; lợi thế hơn tài sản thẩm định. Tài sản so sánh 3 có quy mô diện tích là 1008,0m²; kém lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn tài sản so sánh 2 khoảng 8,00% và cao hơn tài sản so sánh 3 khoảng 4,79% về yếu tố quy mô diện tích.

❖ **Thông nhất mức giá chỉ dẫn cho tài sản thẩm định giá:**

- Qua bảng điều chỉnh, ta thấy chênh lệch giữa mỗi mức giá chỉ dẫn với mức giá trung bình của các mức giá chỉ dẫn không quá 15%. Saigon PA đề xuất sử dụng bình quân mức giá chỉ dẫn sau điều chỉnh của 3 tài sản so sánh để làm đơn giá chỉ dẫn cho tài sản thẩm định là đất trồng cây lâu năm tương ứng là **7.824.000 VND/m²**.
- Thửa đất số 4719, tờ bản đồ số 5 có diện tích đất trồng cây lâu năm là: 540,2m².
 - + Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích đất x Đơn giá đất
 - = 540,2m² x 7.824.000 VND/m²
 - = **4.226.524.800 VND.**

7. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
1	Thửa đất số 4718, tờ bản đồ số 5, địa chỉ: Xã An Viễn, Huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai (nay là Xã An Viễn, Tỉnh Đồng Nai)			3.080.400.000
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở tại nông thôn	300,0	10.268.000	3.080.400.000
2	Thửa đất số 4719, tờ bản đồ số 5, địa chỉ: Xã An Viễn, Huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai (nay là Xã An Viễn, Tỉnh Đồng Nai)			4.226.524.800
2.1	Giá trị quyền sử dụng đất cây lâu năm	540,2	7.824.000	4.226.524.800
Tổng giá trị (VND)				7.306.924.800

Kết luận tổng giá trị (làm tròn): 7.307.000.000 VND.

Bảng chữ: Bảy tỷ ba trăm lẻ bảy triệu đồng.

8. 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 đối với bất động sản và ba (03) tháng đối với động sản kể từ ngày phát hành báo cáo thẩm định giá này.

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

- 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 A.002/26/SaigonPA/HD. 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 tổ thẩm định Saigon PA 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. Tổ thẩm định Saigon PA 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 Saigon PA 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 kỹ lưỡng nhưng vẫn là ý chủ quan của tổ thẩm định giá. Nó có giá trị tham khảo cho mục đích đã ghi trong hợp đồng tại thời điểm thẩm định giá.
- Báo cáo thẩm định giá được lập dựa trên pháp lý, đặc điểm kinh tế kỹ thuật, hiện trạng của tài sản thẩm định, năng lực chuyên môn của tổ thẩm định, các giả định, giả thiết được nêu xuyên suốt trong nội dung của báo cáo. Độ tin cậy của báo cáo phụ thuộc nhiều vào khả năng nhận xét và mức độ am hiểu của người đọc đối với các điều khoản đính kèm trong bản báo cáo này. Saigon PA và tổ thẩm định giá hoàn toàn không có bất kỳ lợi ích nào, ngoài hợp đồng dịch vụ thẩm định giá, có thể gây ra mâu thuẫn làm ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định.
- Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị khi đi kèm với các giả thiết, giả định được nêu xuyên suốt trong báo cáo thẩm định giá. Khách hàng và các bên liên quan chấp nhận rủi ro khi một số giả định được nêu ra có thể không chính xác trong thực tế, làm ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan cần xem xét kỹ trước khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Trong điều kiện thị trường giao dịch hạn chế tài sản so sánh có cùng mục đích sử dụng đất với tài sản thẩm định, Saigon PA sử dụng thông tin giá đất các tài sản so sánh sau khi thực hiện chuyển đổi về cùng mục đích sử dụng đất với tài sản thẩm định giá. Chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất được ước tính trong điều kiện giả định chủ tài sản được cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền cho phép thực hiện chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Trong thực tế, việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất có thể phụ thuộc vào nhiều yếu tố khác mà Saigon PA không thể kiểm soát hết được. Do đó, Saigon PA lưu ý khách hàng và các bên liên quan cần xem xét kỹ đặc điểm này trước khi sử dụng kết quả thẩm định giá.

- Trong trường hợp sử dụng đất hỗn hợp (gồm đất phi nông nghiệp và nông nghiệp) làm tài sản so sánh, chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất được ước tính dựa vào chênh lệch giá các loại đất theo bảng giá đất Nhà nước quy định bởi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh/thành phố trực thuộc trung ương có hiệu lực tại thời điểm thẩm định giá. Các chi phí khác (nếu có) liên quan đến việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất chưa được xem xét được giá định không ảnh hưởng trọng yếu đến kết quả thẩm định giá. Saigon PA đề nghị khách hàng và các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư 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 thẩm định giá. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.

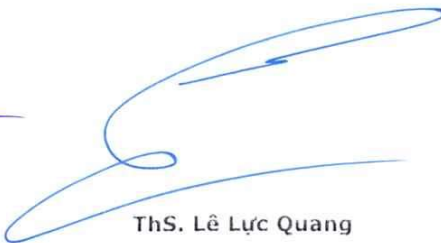
10. CÁC TÀI LIỆU KÈM THEO

- Hồ sơ thẩm định giá của tài sản: kế hoạch thẩm định giá, các giấy tờ pháp lý liên quan đến tài sản thẩm định, sơ đồ vị trí tài sản, hình ảnh thực tế tài sản, báo cáo kiểm soát nội bộ và biên bản khảo sát hiện trạng tài sản.

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN

THẨM ĐỊNH VIÊN

TUQ. CTHĐTV kiêm GIÁM ĐỐC
PHÒNG TÍCH HỢT TV


Nguyễn Trần Nam Sơn

ThS. Lê Lực Quang

Nguyễn Thị Diệu Vi

Số thẻ TĐV về giá: XII17.1821

Số thẻ TĐV về giá: IX14.1228

MỘT SỐ HÌNH ẢNH THẨM ĐỊNH

Thửa đất số 4718 và 4719 cùng tờ bản đồ số 15, địa chỉ: Xã An Viễn, Huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai (nay là Xã An Viễn, Tỉnh Đồng Nai)



ĐƯỜNG TRƯỚC TÀI SẢN



ĐƯỜNG TRƯỚC TÀI SẢN



TỔNG QUAN TÀI SẢN



TỔNG QUAN TÀI SẢN

SƠ ĐỒ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH

Thửa đất số 4718 và 4719 cùng tờ bản đồ số 5, địa chỉ: Xã An Viễn, Huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai (nay là Xã An Viễn, Tỉnh Đồng Nai)

10.874191967886876 , 106.98444496099458

