

⚖ **Số chứng thư: 012/2026/A.009 (Số hợp đồng: A.014/26/SaigonPA/HĐ)**

⚖ **Khách hàng yêu cầu thẩm định giá:** : Công ty TNHH MTV phân bón Tuấn Tài

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

⚖ **Địa chỉ tài sản thẩm định:** Thửa đất số 803; 804; 805, 828; 599 cùng tờ bản đồ số 9, địa chỉ: Ấp Đức Ngãi 2, Xã Đức Lập Thượng, Huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An (nay là Xã Hậu Nghĩa, Tỉnh Tây Ninh)

⚖ **Ngày phát hành chứng thư:** 28/01/2026

CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: Công ty TNHH MTV phân bón Tuấn Tài

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số A.014/26/SaigonPA/HĐ ngày 23/01/2026 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Công ty TNHH MTV phân bón Tuấn Tài;

Căn cứ Báo cáo thẩm định giá số 012/2026/A.009 ngày 28/01/2026 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.009 ngày 28/01/2026 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng : Công ty TNHH MTV phân bón Tuấn Tài.
- Địa chỉ : Lô B201C, Đường DH, KCN Thái Hòa, Ấp Tân Hòa, Xã Đức Lập Hạ, Huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An.
- Mã số thuế : 1102040998

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 các thửa đất số 803; 804; 805, 828; 599 cùng tờ bản đồ số 9, địa chỉ: Ấp Đức Ngãi 2, Xã Đức Lập Thượng, Huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An (nay là Xã Hậu Nghĩa, Tỉnh Tây Ninh).

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tháng 01/2026.
- Ngày khảo sát hiện trạng ngày 23/01/2026.

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 599, tờ bản đồ số 9, địa chỉ: Xã Đức Lập Thượng, huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An (nay là Xã Hậu Nghĩa, Tỉnh Tây Ninh)			218.539.000
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở tại nông thôn	83,00	2.633.000	218.539.000
2	Thửa đất số 803, tờ bản đồ số 9, địa chỉ: Ấp Đức Ngãi 2, Xã Đức Lập Thượng, huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An (nay là Xã Hậu Nghĩa, Tỉnh Tây Ninh)			258.034.000
2.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở tại nông thôn	98,00	2.633.000	258.034.000
3	Thửa đất số 804, tờ bản đồ số 9, địa chỉ: Ấp Đức Ngãi 2, Xã Đức Lập Thượng, huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An (nay là Xã Hậu Nghĩa, Tỉnh Tây Ninh)			308.100.000
3.1	Giá trị quyền sử dụng đất cây hằng năm khác	158,00	1.950.000	308.100.000
4	Thửa đất số 828, tờ bản đồ số 9, địa chỉ: Xã Đức Lập Thượng, huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An (nay là Xã Hậu Nghĩa, Tỉnh Tây Ninh)			1.028.235.000
4.1	Giá trị quyền sử dụng đất cây hằng năm khác	527,30	1.950.000	1.028.235.000
5	Thửa đất số 805, tờ bản đồ số 9, địa chỉ: Ấp Đức Ngãi 2, Xã Đức Lập Thượng, huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An (Xã Hậu Nghĩa, Tỉnh Tây Ninh)			2.328.690.000
5.1	Giá trị quyền sử dụng đất cây hằng năm khác	1194,20	1.950.000	2.328.690.000
Tổng giá trị (VND)				4.141.598.000

Kết luận tổng giá trị (làm tròn): 4.142.000.000 VND.

Bằng chữ: Bốn tỷ một trăm bốn mươi hai 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.014/26/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 giá 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.
- Các số liệu được đo lại trên bản vẽ sơ đồ nhà đất hoặc bản đồ quy hoạch như diện tích, chiều rộng mặt tiền, chiều rộng mặt cắt đường (nếu có) chỉ mang tính tham khảo do có thể có sự sai lệch tỷ lệ trên bản vẽ hoặc sai số trong quá trình đo đạc của tổ thẩm định. Sự sai lệch này có thể ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan lưu ý 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.

5096

VG
NH
ĐỊNH
GIÁ

TPH

- 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.
- 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.

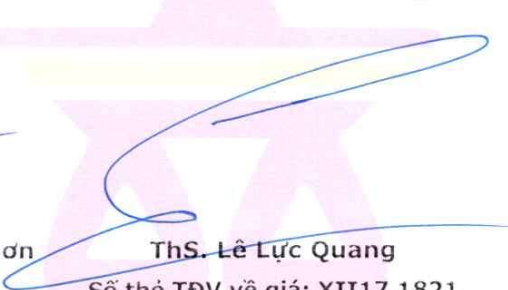
TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN

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

SAIGON PA

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.
- Mã số thuế : 0309509811
- Người đại diện: Bà Nguyễn Thị Diệu Vi Chức vụ: P. Chủ tịch HĐQT
- 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.
- Thẩm định viên thực hiện: ThS. Lê Lực Quang Số thẻ thẩm định viên: XII17.1821
- 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 : 0236.358.8068 Fax: 0236.358.8068
- 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 MTV phân bón Tuấn Tài.
- Địa chỉ : Lô B201C, Đường ĐH, KCN Thái Hòa, Ấp Tân Hòa, Xã Đức Lập Hạ, Huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An.
- Mã số thuế : 1102040998

2.2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- Giá trị quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 803; 804; 805, 828; 599 cùng tờ bản đồ số 9, địa chỉ: Ấp Đức Ngãi 2, Xã Đức Lập Thượng, Huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An (nay là Xã Hậu Nghĩa, Tỉnh Tây Ninh).

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 23/01/2026.

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;
- Nghị quyết số 49/2025/NQ-HĐND ban hành ngày 29/12/2025 bởi Hội đồng nhân dân Tỉnh Tây Ninh về quy định bảng giá đất trên địa bàn Tỉnh Tây Ninh;
- 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;

- Hợp đồng thẩm định giá số A.014/26/SaigonPA/HD ngày 23/01/2026 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Công ty TNHH MTV phân bón Tuấn Tài;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS00450 được Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh Long An cấp ngày 28 tháng 06 năm 2016;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS00448 được Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh Long An cấp ngày 28 tháng 06 năm 2016;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS01055 được Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh Long An cấp ngày 18 tháng 11 năm 2016;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS00449 được Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh Long An cấp ngày 28 tháng 06 năm 2016;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS01054 được Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh Long An cấp ngày 18 tháng 11 năm 2015;
- Các trích lục bản đồ địa chính của các thửa 803; 804; 805; 828; 599 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại Huyện Đức Hòa cấp ngày 22/01/2025;
- Các tài liệu khác có liên quan.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Saigon PA ghi nhận các thửa đất số 803; 804; 805, 828; 599 cùng tờ bản đồ số 9, địa chỉ: Ấp Đức Ngãi 2, Xã Đức Lập Thượng, Huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An (nay là Xã Hậu Nghĩa, Tỉnh Tây Ninh) liền kề với nhau hợp thành một khối thống nhất có diện tích là 2060,5m² tiếp giáp đường đá xanh Đức Ngãi rộng khoảng 3-4m. 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 thửa.

3.1. Quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 803; 804; 805, 828; 599 cùng tờ bản đồ số 9, địa chỉ: Ấp Đức Ngãi 2, Xã Đức Lập Thượng, Huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An (nay là Xã Hậu Nghĩa, Tỉnh Tây Ninh)

3.1.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại các thửa đất số 803; 804; 805, 828; 599 cùng tờ bản đồ số 9, địa chỉ: Ấp Đức Ngãi 2, Xã Đức Lập Thượng, Huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An (nay là Xã Hậu Nghĩa, Tỉnh Tây Ninh).
- Vị trí: Khu đất tiếp giáp hẻm đá xanh Đức Ngãi rộng khoảng 3-4m, cách mặt tiền Đức Ngãi khoảng 320,0m.

3.1.2. Hiện trạng khu đất

- Qua khảo sát thực tế, dưới sự hướng dẫn của đại diện khách hàng, Saigon PA ghi nhận các thửa đất số 803; 804; 805, 828; 599 cùng tờ bản đồ số 9, địa chỉ: Ấp Đức Ngãi 2, Xã Đức Lập Thượng, Huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An (nay là Xã Hậu Nghĩa, Tỉnh Tây Ninh) liền kề với nhau hợp thành một khối thống nhất có diện tích là 2060,5m² tiếp giáp đường đá xanh Đức Ngãi rộng khoảng 3-4m. 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 thửa.
- Tổng diện tích của khu đất là: 2060,5m². Trong đó:
 - Thửa đất số 803, tờ bản đồ số 9 có tổng diện tích theo giấy chứng nhận là: 98,0m².
 - + Vị trí: Tiếp giáp các thửa đất số 804, 805 và 599 cùng tờ bản đồ số 9;
 - + Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng;
 - + Mục đích sử dụng đất: 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;
- + Hình dáng lô đất: Cân đối;
- + Hiện trạng sử dụng hiện tại: Đất trồng.
- Thửa đất số 804, tờ bản đồ số 9 có tổng diện tích theo giấy chứng nhận là: 158,0m².
 - + Vị trí: Tiếp giáp các thửa đất số 803, 805 và 828 cùng tờ bản đồ số 9;
 - + Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng;
 - + Mục đích sử dụng đất: Đất trồng cây hàng năm khác;
 - + Thời hạn sử dụng: 10/2063;
 - + Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất;
 - + Hình dáng lô đất: Cân đối;
 - + Hiện trạng sử dụng hiện tại: Đất trồng, phía sau thửa đất có 1 phần ao.
- Thửa đất số 805, tờ bản đồ số 9 có tổng diện tích theo giấy chứng nhận là: 1245,0m² và theo số liệu trích lục bản đồ địa chính năm 2025 là: 1194,2m². Saigon PA đề xuất thẩm định diện tích trên trích lục bản đồ địa chính năm 2025.
 - + Vị trí: Tiếp giáp hẻm đá xanh Đức Ngải rộng khoảng 3-4m, ngoài ra còn tiếp giáp với các thửa đất số 803, 804 và 828 cùng tờ bản đồ số 9;
 - + Chiều rộng mặt tiền: Khoảng 25,7m;
 - + Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng;
 - + Mục đích sử dụng đất: Đất trồng cây hàng năm khác;
 - + Thời hạn sử dụng: 10/2063;
 - + Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất;
 - + Hình dáng lô đất: Không cân đối;
 - + Hiện trạng sử dụng hiện tại: Đất trồng, phía sau có ao, trên đất có mọc nhiều cây cỏ. Ngoài ra trên đất có mộ, đề nghị khách hàng và các bên liên quan lưu ý về vấn đề này.
- Thửa đất số 828, tờ bản đồ số 9 có tổng diện tích theo giấy chứng nhận là: 555,0m² và theo số liệu trích lục bản đồ địa chính năm 2025 là: 527,3m². Saigon PA đề xuất thẩm định diện tích trên trích lục bản đồ địa chính năm 2025.
 - + Vị trí: Tiếp giáp hẻm đá xanh Đức Ngải rộng khoảng 3-4m, ngoài ra còn tiếp giáp với các thửa đất số 804, 805 và 599 cùng tờ bản đồ số 9;
 - + Chiều rộng mặt tiền: Khoảng 11,0m;
 - + Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng;
 - + Mục đích sử dụng đất: Đất trồng cây hàng năm khác;
 - + Thời hạn sử dụng: 10/2063;
 - + Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Nhà nước công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất;
 - + Hình dáng lô đất: Không cân đối;
 - + Hiện trạng sử dụng hiện tại: Trên đất có nhà.
- Thửa đất số 599, tờ bản đồ số 9 có tổng diện tích theo giấy chứng nhận là: 83,0m².
 - + Vị trí: Tiếp giáp các thửa đất số 803 và 828 cùng tờ bản đồ số 9;
 - + Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng;
 - + Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại nông thôn;
 - + Thời hạn sử dụng: Lâu dài;
 - + Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Nhà nước công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất;
 - + Hình dáng lô đất: Cân đối;
 - + Hiện trạng sử dụng hiện tại: Trên đất có nhà.

3.1.3. Thông tin quy hoạch

- Căn cứ theo thông tin quy hoạch trên app quy hoạch Long An. Khu đất cần thẩm định có một phần thuộc quy hoạch đất ở, còn lại là thuộc quy hoạch đất trồng cây hàng năm khác.

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 có giao dịch đối với nhóm đất hỗn hợp có quy mô diện tích lớn.
- 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 tiếp tục duy trì ở mức cao, lạm phát, tỷ giá tăng trong tầm kiểm soát, các văn bản luật mới về bất động sản có hiệu lực, thị trường bất động sản phục hồi tích cực cả về giá lẫn khối lượng giao dịch ở một số phân khúc. Mặc dù vẫn còn tồn tại khó khăn như mặt bằng lãi suất có xu hướng tăng, tín dụng ngành có khả năng bị kiểm soát chặt hơn trong thời gian tới, tăng trưởng nóng ở một số khu vực, phân khúc nhưng với triển vọng tăng trưởng kinh tế, điều kiện vĩ mô tích cực, chính sách điều hành linh hoạt 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 ít đông đúc; hoạt động kinh tế ít phát triển; thu nhập bình quân đầu người ở mức trung bình. Hoạt động chính chủ yếu là làm nông.
- Yếu tố về Xã hội: Cơ sở hạ tầng giao thông khá 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

6.2.1. Xác định giá trị quyền sử dụng đất trồng cây hàng năm khác tại các thửa đất số 804; 805; 828 cùng tờ bản đồ số 9, địa chỉ: Ấp Đức Ngãi 2, Xã Đức Lập Thượng, Huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An (nay là Xã Hậu Nghĩa, Tỉnh Tây Ninh)

❖ 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 04/2025	Rao bán tháng 06/2025	Rao bán tháng 01/2026
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	HNK	LUC	LUA	ONT+CLN
5	Vị trí	Hẻm thông ra đường Đức Ngãi Xã Đức Lập Thượng (cũ), nay là Xã Hậu Nghĩa, Tỉnh Tây Ninh	Hẻm tại Xã Đức Lập Thượng (cũ), nay là Xã Hậu Nghĩa, Tỉnh Tây Ninh	Hẻm tại Xã Đức Lập Thượng (cũ), nay là Xã Hậu Nghĩa, Tỉnh Tây Ninh	Hẻm tại Xã Đức Lập Thượng (cũ), nay là Xã Hậu Nghĩa, Tỉnh Tây Ninh
6	Chiều rộng mặt tiền	36,70m	25,0m	23,0m	10,0m
7	Quy mô diện tích	2060,50m ²	1472,7m ²	966,0m ²	778,0m ²
7.1	Diện tích đất ở		,0m ²	,0m ²	240,0m ²
7.2	Diện tích đất CLN		,0m ²	,0m ²	538,0m ²
7.3	Diện tích đất CHN		1472,7m ²	966,0m ²	,0m ²
8	Cơ sở hạ tầng	Đường đá xanh rộng khoảng 3-4m	Đường đá xanh rộng khoảng 2-3m	Đường đá xanh rộng khoảng 3-4m	Đường đá xanh rộng khoảng 3-4m
9	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
10	Phong thủy	Có mộ trên đất	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)		2.600.000.000	2.530.000.000	2.650.000.000
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 còn lớn
13	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		2.574.000.000	2.403.500.000	2.252.500.000
14	Kết cấu công trình xây dựng		Đất trống	Đất trống	Nhà cấp 4
	Diện tích sàn sử dụng		0,0	0,0	40,0
	Giá trị công trình xây dựng (VND)		0	0	147.619.584
15	Giá trị chuyển đổi mục đích sử dụng đất (VND)		0	0	174.829.800
16	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		1.748.000	2.488.000	2.481.000
17	Thông tin tham chiếu		Chị Dung 0395.965.839	Anh Linh 0365.921.572	Chị Cúc 0786.797.899

❖ **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)		1.748.000	2.488.000	2.481.000
B	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh				
1	Tình trạng pháp lý	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		1.748.000	2.488.000	2.481.000
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		1.748.000	2.488.000	2.481.000
3	Vị trí	Hẻm thông ra đường Đức Ngãi Xã Đức Lập Thượng (cũ), nay là Xã Hậu Nghĩa, Tỉnh Tây Ninh	Hẻm tại Xã Đức Lập Thượng (cũ), nay là Xã Hậu Nghĩa, Tỉnh Tây Ninh	Hẻm tại Xã Đức Lập Thượng (cũ), nay là Xã Hậu Nghĩa, Tỉnh Tây Ninh	Hẻm tại Xã Đức Lập Thượng (cũ), nay là Xã Hậu Nghĩa, Tỉnh Tây Ninh
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		1.748.000	2.488.000	2.481.000
4	Chiều rộng mặt tiền	36,70m	25,0m	23,0m	10,0m
	Tỷ lệ điều chỉnh		2,92%	3,42%	6,67%
	Mức điều chỉnh		51.042	85.090	165.483
	Giá trị sau điều chỉnh		1.799.042	2.573.090	2.646.483
5	Quy mô diện tích	2060,50m ²	1472,7m ²	966,0m ²	778,0m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,70%	-10,95%	-12,83%
	Mức điều chỉnh		-82.156	-272.436	-318.312
	Giá trị sau điều chỉnh		1.716.886	2.300.654	2.328.170
6	Cơ sở hạ tầng	Đường đá xanh rộng khoảng 3-4m	Đường đá xanh rộng khoảng 2-3m	Đường đá xanh rộng khoảng 3-4m	Đường đá xanh rộng khoảng 3-4m
	Tỷ lệ điều chỉnh		10%	0%	0%
	Mức điều chỉnh		174.800	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		1.891.686	2.300.654	2.328.170
7	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		1.891.686	2.300.654	2.328.170
8	Phong thủy	Có mộ trên đất	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		-10,00%	-10,00%	-10,00%
	Mức điều chỉnh		-174.800	-248.800	-248.100
	Giá trị sau điều chỉnh		1.716.886	2.051.854	2.080.070

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		1.716.886	2.051.854	2.080.070
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		1.949.603		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		-12%	5%	7%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		1.950.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		482.798	606.326	731.895
	Số lần điều chỉnh		4	3	3
	Biên độ điều chỉnh		2,9% - 10,0%	3,4% - 11,0%	6,7% - 12,8%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-31.114	-436.146	-400.930

❖ **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 chiều rộng mặt tiền, quy mô diện tích, cơ sở hạ tầng và phong thủy so với tài sản cần thẩm định:

- Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định có chiều rộng mặt tiền khoảng 36,70m. Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2, 3 có chiều rộng mặt tiền lần lượt khoảng 25,0m; 23,0m; 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 cao hơn các tài sản so sánh 1, 2, 3 lần lượt khoảng 2,92%; 3,42%; 6,67% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định có quy mô diện tích là 2060,5m². Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2, 3 có quy mô diện tích lần lượt khoảng 1472,7m²; 966,0m²; 778,0m², 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 các tài sản so sánh 1, 2, 3 lần lượt khoảng 4,70%; 10,95%; 12,83% về yếu tố quy mô diện tích.
- Về cơ sở hạ tầng: Tài sản thẩm định tiếp giáp hẻm đá xanh rộng khoảng 3-4m. Trong khi đó, tài sản so sánh 1 tiếp giáp hẻm đá xanh rộng khoảng 2-3m, 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 cao hơn tài sản so sánh 1 khoảng 10,0% về yếu tố cơ sở hạ tầng.
- Về phong thủy: Tài sản thẩm định có mộ trên đất. Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2, 3 không có bất lợi gì về mặt phong thủy, 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 các tài sản so sánh 1, 2, 3 khoảng 10,0% về yếu tố phong thủy.

❖ **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 tương ứng là **1.950.000 VND/m²**.

- Thừa đất số 804, tờ bản đồ số 9 có diện tích đất trồng cây hàng năm khác là: 158,0m².
 - + Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích (m²) x Đơn giá (VND/m²)
 - = 158,0m² x 1.950.000 VND/m²
 - = **308.100.000 VND**
- Thừa đất số 805, tờ bản đồ số 9 có diện tích đất trồng cây hàng năm khác là: 1194,2m².
 - + Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích (m²) x Đơn giá (VND/m²)
 - = 1194,2m² x 1.950.000 VND/m²
 - = **2.328.690.000 VND**
- Thừa đất số 828, tờ bản đồ số 9 có diện tích đất trồng cây hàng năm khác là: 527,30m².
 - + Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích (m²) x Đơn giá (VND/m²)
 - = 527,30m² x 1.950.000 VND/m²
 - = **1.028.235.000 VND**

6.2.2. Xác định giá trị quyền sử dụng đất ở tại nông thôn tại các thửa đất số 803; 599 cùng tờ bản đồ số 9, địa chỉ: Ấp Đức Ngãi 2, Xã Đức Lập Thượng, Huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An (nay là Xã Hậu Nghĩa, Tỉnh Tây Ninh)

- Qua khảo sát thực tế, Saigon PA nhận định giao dịch đất ở có quy mô diện tích nhỏ tại khu vực tài sản thẩm định khan hiếm. Do đó, Saigon PA đề xuất xác định đơn giá đất ở nông thôn theo phương pháp chuyển mục đích sử dụng đất.
- Căn cứ theo nghị quyết số 49/2025/NQ-HĐND ban hành ngày 29/12/2025 bởi Hội đồng nhân dân Tỉnh Tây Ninh về quy định bảng giá đất trên địa bàn Tỉnh Tây Ninh.
 - Đơn giá đất ở của tài sản thẩm định là: **900.000 VND/m²**
 - Đơn giá đất cây hàng năm khác của tài sản thẩm định là: **220.000 VND/m²**
- **Chi phí chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở:**
 - = (Đơn giá đất ở trong Bảng giá đất Nhà nước - Đơn giá đất nông nghiệp trong Bảng giá đất nhà nước)*1,005
 - = (900.000 - 220.000)*1,005
 - = 683.400 VND/m².
- **Đơn giá đất ở = Đơn giá đất nông nghiệp + Chi phí chuyển mục đích sử dụng đất**
 - = 1.950.000 VND/m² + 683.400 VND/m²
 - = **2.633.400 VND/m²**.
- ❖ **Thông nhất mức giá chỉ dẫn cho tài sản thẩm định giá:**
- Qua thực hiện điều chỉnh đơn giá, tổ thẩm định 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 tương ứng là **2.633.000 VND/m²**.
- Thừa đất số 803, tờ bản đồ số 9 có diện tích đất ở là: 98,0m².
 - + Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích (m²) x Đơn giá (VND/m²)
 - = 98,0m² x 2.633.000 VND/m²
 - = **258.034.000 VND**
- Thừa đất số 599, tờ bản đồ số 9 có diện tích đất ở là: 83,0m².
 - + Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích (m²) x Đơn giá (VND/m²)
 - = 83,0m² x 2.633.000 VND/m²
 - = **218.539.000 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 599, tờ bản đồ số 9, địa chỉ: Xã Đức Lập Thượng, huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An (nay là Xã Hậu Nghĩa, Tỉnh Tây Ninh)			218.539.000
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở tại nông thôn	83,00	2.633.000	218.539.000
2	Thửa đất số 803, tờ bản đồ số 9, địa chỉ: Ấp Đức Ngãi 2, Xã Đức Lập Thượng, huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An (nay là Xã Hậu Nghĩa, Tỉnh Tây Ninh)			258.034.000
2.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở tại nông thôn	98,00	2.633.000	258.034.000
3	Thửa đất số 804, tờ bản đồ số 9, địa chỉ: Ấp Đức Ngãi 2, Xã Đức Lập Thượng, huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An (nay là Xã Hậu Nghĩa, Tỉnh Tây Ninh)			308.100.000
3.1	Giá trị quyền sử dụng đất cây hằng năm khác	158,00	1.950.000	308.100.000
4	Thửa đất số 828, tờ bản đồ số 9, địa chỉ: Xã Đức Lập Thượng, huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An (nay là Xã Hậu Nghĩa, Tỉnh Tây Ninh)			1.028.235.000
4.1	Giá trị quyền sử dụng đất cây hằng năm khác	527,30	1.950.000	1.028.235.000
5	Thửa đất số 805, tờ bản đồ số 9, địa chỉ: Ấp Đức Ngãi 2, Xã Đức Lập Thượng, huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An (Xã Hậu Nghĩa, Tỉnh Tây Ninh)			2.328.690.000
5.1	Giá trị quyền sử dụng đất cây hằng năm khác	1194,20	1.950.000	2.328.690.000
Tổng giá trị (VND)				4.141.598.000

Kết luận tổng giá trị (làm tròn): 4.142.000.000 VND.

Bằng chữ: Bốn tỷ một trăm bốn mươi hai 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.014/26/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.
- Các số liệu được đo lại trên bản vẽ sơ đồ nhà đất hoặc bản đồ quy hoạch như diện tích, chiều rộng mặt tiền, chiều rộng mặt cắt đường (nếu có) chỉ mang tính tham khảo do có thể có sự sai lệch tỷ lệ trên bản vẽ hoặc sai số trong quá trình đo đạc của tổ thẩm định. Sự sai lệch này có thể ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan lưu ý 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.

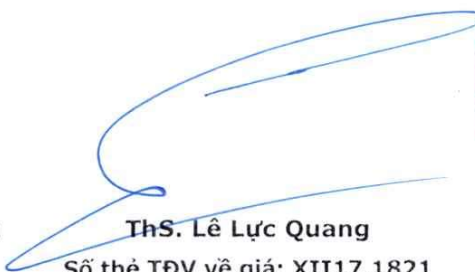
TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN

THẨM ĐỊNH VIÊN

**TUO. 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

MỘT SỐ HÌNH ẢNH THẨM ĐỊNH

Thửa đất số 803; 804; 805, 828; 599 cùng tờ bản đồ số 9, địa chỉ: Ấp Đức Ngãi 2, Xã Đức Lập Thượng, Huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An (nay là Xã Hậu Nghĩa, Tỉnh Tây Ninh)



ĐƯỜNG TRƯỚC TÀI SẢN



ĐƯỜNG TRƯỚC TÀI SẢN



TỔNG QUAN TÀI SẢN



TỔNG QUAN TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN

MỘT SỐ HÌNH ẢNH THẨM ĐỊNH

Thửa đất số 803; 804; 805, 828; 599 cùng tờ bản đồ số 9, địa chỉ: Ấp Đức Ngãi 2, Xã Đức Lập Thượng, Huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An (nay là Xã Hậu Nghĩa, Tỉnh Tây Ninh)



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN

SƠ ĐỒ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH

Thửa đất số 803; 804; 805, 828; 599 cùng tờ bản đồ số 9, địa chỉ: Ấp Đức Ngãi 2, Xã Đức Lập Thượng, Huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An (nay là Xã Hậu Nghĩa, Tỉnh Tây Ninh)

10.928902030590184, 106.41736370698375

