

- ✪ **Số chứng thư:** 012/2026/A.055 (Số hợp đồng: A.035/26/SaigonPA/HĐ)
- ✪ **Khách hàng yêu cầu thẩm định giá:** Công ty TNHH Một thành viên Hoà Bình
- ✪ **Địa chỉ:** 38 Đường D1, khu phố 3, p. Long Trường, tp. HCM
- ✪ **Tài sản thẩm định giá:** Giá trị quyền sử dụng đất Thửa đất số 533, thuộc tờ bản đồ số 1, địa chỉ: x. Hà Mãn, h. Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh (nay là p. Song Liễu, tỉnh Bắc Ninh).
- ✪ **Địa chỉ tài sản thẩm định:** x. Hà Mãn, h. Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh (nay là p. Song Liễu, tỉnh Bắc Ninh)
- ✪ **Ngày phát hành chứng thư:** ngày 27 tháng 03 năm 2026



## CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

**Kính gửi: Công ty TNHH Một thành viên Hoà Bình**

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số A.035/26/SaigonPA/HĐ ngày 24 tháng 03 năm 2026 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Công ty TNHH Một thành viên Hoà Bình;

Căn cứ Báo cáo thẩm định giá số 012/2026/A.055 ngày 27 tháng 03 năm 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.055 ngày 27 tháng 03 năm 2026 với các nội dung sau đây:

**1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:**

- Tên khách hàng : Công ty TNHH Một thành viên Hoà Bình
- Địa chỉ : 38 Đường D1, khu phố 3, p. Long Trường, tp. HCM
- Mã số thuế : 1801008299
- Đại diện : Bà Phan Thuý Diệu - 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 : Số 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 Thửa đất số 533, thuộc tờ bản đồ số 1, địa chỉ: x. Hà Mãn, h. Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh (nay là p. Song Liễu, tỉnh Bắc Ninh).

**4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:**

- Tháng 03/2026.
- Ngày khảo sát hiện trạng 25/03/2026.

**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. GIẢ THIẾT VÀ GIẢ THIẾT ĐẶC BIỆT:**

- Pháp lý của tài sản thẩm định giá do khách hàng cung cấp là hợp pháp và đáng tin cậy.
- Điều kiện giao dịch trên thị trường bình thường, người bán sẵn sàng bán, người mua sẵn sàng mua, thông tin minh bạch, các bên tham gia đều có lợi ích và không bị ép buộc.
- Giá ước tính giao dịch thành công là giá có thể đại diện cho giá giao dịch tài sản trên thị trường.
- Khách hàng/đại diện khách hàng cung cấp thông tin về tài sản/hướng dẫn khảo sát tài sản trung thực, có đầy đủ thẩm quyền, hiểu biết về tài sản.
- Giả 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 <sup>2</sup> ) | Đơn giá (VND/m <sup>2</sup> ) | Giá trị thẩm định (VND) |
|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-------------------------|
| 1                         | Thửa đất số 533, thuộc tờ bản đồ số 1, địa chỉ: x. Hà Mãn, h. Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh (nay là p. Song Liễu, tỉnh Bắc Ninh) |                             |                               |                         |
| 1.1                       | Giá trị quyền sử dụng đất ở                                                                                                   | 218,0                       | 24.734.000                    | 5.392.012.000           |
| <b>Tổng giá trị (VND)</b> |                                                                                                                               |                             |                               | <b>5.392.012.000</b>    |

**Kết luận tổng giá trị (làm tròn): 5.392.000.000 VND**

**Bảng chữ: Năm tỷ ba trăm chín 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.035/26/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.
- 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**



**Quách Hào Uy**



**ThS. Lê Lực Quang**

**Số thẻ TĐV về giá: XII17.1821**



**Nguyễn Thị Diệu Vi**

**Số thẻ TĐV về giá: IX14.1228**



TP. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 03 năm 2026

## **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 : Số 151 Trần Huy Liệu, Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Mã số thuế : 0309509811
- Người đại diện : 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 : 028.3993.6939 - Hotline: 0909.186.779
- Email : info@thamdinggiasaigon.com - Website: http://saigonpa.vn

### **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 Một thành viên Hoà Bình
- Địa chỉ : 38 Đường D1, khu phố 3, p. Long Trường, tp. HCM
- Mã số thuế : 1801008299
- Đại diện : Bà Phan Thuý Diệu - Chức vụ: Giám Đốc

#### **2.2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:**

- Giá trị quyền sử dụng đất Thửa đất số 533, thuộc tờ bản đồ số 1, địa chỉ: x. Hà Mãn, h. Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh (nay là p. Song Liễu, tỉnh Bắc Ninh).

#### **2.3. Mục đích thẩm định giá:**

- Phục vụ 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 03/2026.
- Ngày khảo sát hiện trạng ngày 25/03/2026.

#### **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 128/2025/NQ-HĐND, ngày 26/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bắc Ninh ban hành quy định tiêu chí cụ thể để xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất trong bảng giá đất và quyết định bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh;

- Hợp đồng thẩm định giá số A.035/26/SaigonPA/HĐ ngày 24 tháng 03 năm 2026 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Công ty TNHH Một thành viên Hoà Bình;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 003867, có sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 00007, do Ủy ban nhân dân huyện Thuận Thành cấp ngày 11/03/2010;
- Các tài liệu khác có liên quan.

### **3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:**

#### **3.1. Quyền sử dụng đất Thửa đất số 533, thuộc tờ bản đồ số 1, địa chỉ: x. Hà Mãn, h. Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh (nay là p. Song Liễu, tỉnh Bắc Ninh).**

##### **3.1.1. Vị trí**

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại: Thửa đất số 533, thuộc tờ bản đồ số 1, địa chỉ: x. Hà Mãn, h. Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh (nay là p. Song Liễu, tỉnh Bắc Ninh)
- Vị trí: Theo giấy chứng nhận khách hàng cung cấp, tài sản thẩm định không tiếp giáp đường. Nhưng qua khảo sát hiện trạng thực tế, dưới sự hướng dẫn của khách hàng, tài sản thẩm định tiếp giáp ngõ bê tông, chiều rộng ngõ khoảng 2-2,5m. Vị trí tài sản thẩm định cách đường Quốc lộ 17 khoảng 35m, cách chợ đầu mối ngã tư dâu khoảng 500m, cách trường trung học phổ thông Kinh Bắc khoảng 550m.

##### **3.1.2. Hiện trạng khu đất**

- Tổng diện tích đất theo giấy chứng nhận là 218,0m<sup>2</sup>.
- Chiều rộng mặt tiền: Khoảng 15,30m.
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại nông thôn.
- Hình thức sử dụng đất: riêng 218m<sup>2</sup>, chung: Không m<sup>2</sup>
- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.
- Nguồn gốc sử dụng: Công nhận QSDĐ như nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.
- Hình dạng lô đất: Tương đối cân đối
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: Đất trống.

### **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 ở có quy mô diện tích vừa và nhỏ.
- 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 đông đúc; hoạt động kinh tế phát triển; thu nhập bình quân đầu người ở mức cao.
- 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. GIẢ THIẾT VÀ GIẢ THIẾT ĐẶC BIỆT:

- Pháp lý của tài sản thẩm định giá do khách hàng cung cấp là hợp pháp và đáng tin cậy.
- Điều kiện giao dịch trên thị trường bình thường, người bán sẵn sàng bán, người mua sẵn sàng mua, thông tin minh bạch, các bên tham gia đều có lợi ích và không bị ép buộc.
- Giá ước tính giao dịch thành công là giá có thể đại diện cho giá giao dịch tài sản trên thị trường.
- Khách hàng/đại diện khách hàng cung cấp thông tin về tài sản/hướng dẫn khảo sát tài sản trung thực, có đầy đủ thẩm quyền, hiểu biết về tài sản.
- Giả 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 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<br>T03/2026                                                | Rao bán<br>T11/2025                                                 | Rao bán<br>T03/2026                                                |
| 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           | ONT                                                                 | ONT                                                                | ONT                                                                 | ONT                                                                |
| 5   | Vị trí                         | Ngõ bê tông (gần đường quốc lộ 17), phường Song Liễu, tỉnh Bắc Ninh | Ngõ bê tông (xa đường quốc lộ 17), phường Song Liễu, tỉnh Bắc Ninh | Ngõ bê tông (gần đường quốc lộ 17), phường Song Liễu, tỉnh Bắc Ninh | Ngõ bê tông (xa đường quốc lộ 17), phường Song Liễu, tỉnh Bắc Ninh |
| 6   | Chiều rộng mặt tiền            | 15,30m                                                              | 10,0m                                                              | 7,50m                                                               | 6,0m                                                               |

| STT | Yếu tố so sánh                                                | TSTĐ                                  | TSSS1                                                                                       | TSSS2                                                                                       | TSSS3                                                                                       |
|-----|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| 7   | Quy mô diện tích                                              | 218,0m2                               | 250,0m2                                                                                     | 108,0m2                                                                                     | 150,0m2                                                                                     |
| 8   | Cơ sở hạ tầng                                                 | Đường rộng khoảng 2-2,5m              | Đường rộng khoảng 2-2,5m                                                                    | Đường rộng khoảng 2-2,5m                                                                    | Đường rộng khoảng 3m                                                                        |
| 9   | Hình dáng                                                     | Tương đối cân đối                     | Cân đối                                                                                     | Cân 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)                                             |                                       | 5.500.000.000                                                                               | 3.350.000.000                                                                               | 3.900.000.000                                                                               |
| 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)                       |                                       | 5.225.000.000                                                                               | 3.015.000.000                                                                               | 3.705.000.000                                                                               |
| 14  | Kết cấu công trình xây dựng                                   |                                       | 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  | Đơn giá QSDĐ (VND/m <sup>2</sup> )                            |                                       | 20.900.000                                                                                  | 27.917.000                                                                                  | 24.700.000                                                                                  |
| 16  | Thông tin tham chiếu                                          |                                       | Anh Khải<br>0984.055.102                                                                    | Anh Lân<br>0862.813.944                                                                     | Anh Chấn<br>0968.837.816                                                                    |

❖ **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 <sup>2</sup> ) |                      | 20.900.000           | 27.917.000           | 24.700.000           |
| 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                   |                      | 20.900.000           | 27.917.000           | 24.700.000           |

| STT | Yếu tố so sánh                        | TSTĐ                                                                | TSSS1                                                              | TSSS2                                                               | TSSS3                                                              |
|-----|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| 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                |                                                                     | 20.900.000                                                         | 27.917.000                                                          | 24.700.000                                                         |
| 3   | Vị trí                                | Ngõ bê tông (gần đường quốc lộ 17), phường Song Liễu, tỉnh Bắc Ninh | Ngõ bê tông (xa đường quốc lộ 17), phường Song Liễu, tỉnh Bắc Ninh | Ngõ bê tông (gần đường quốc lộ 17), phường Song Liễu, tỉnh Bắc Ninh | Ngõ bê tông (xa đường quốc lộ 17), phường Song Liễu, tỉnh Bắc Ninh |
|     | Tỷ lệ điều chỉnh                      |                                                                     | 5,00%                                                              | 0,00%                                                               | 5,00%                                                              |
|     | Mức điều chỉnh                        |                                                                     | 1.045.000                                                          | 0                                                                   | 1.235.000                                                          |
|     | Giá trị sau điều chỉnh                |                                                                     | 21.945.000                                                         | 27.917.000                                                          | 25.935.000                                                         |
| 4   | Chiều rộng mặt tiền                   | 15,30m                                                              | 10,0m                                                              | 7,50m                                                               | 6,0m                                                               |
|     | Tỷ lệ điều chỉnh                      |                                                                     | 3,53%                                                              | 5,20%                                                               | 6,20%                                                              |
|     | Mức điều chỉnh                        |                                                                     | 737.770                                                            | 1.451.684                                                           | 1.531.400                                                          |
|     | Giá trị sau điều chỉnh                |                                                                     | 22.682.770                                                         | 29.368.684                                                          | 27.466.400                                                         |
| 5   | Quy mô diện tích                      | 218,0m <sup>2</sup>                                                 | 250,0m <sup>2</sup>                                                | 108,0m <sup>2</sup>                                                 | 150,0m <sup>2</sup>                                                |
|     | Tỷ lệ điều chỉnh                      |                                                                     | 3,20%                                                              | -11,00%                                                             | -6,80%                                                             |
|     | Mức điều chỉnh                        |                                                                     | 668.800                                                            | -3.070.870                                                          | -1.679.600                                                         |
|     | Giá trị sau điều chỉnh                |                                                                     | 23.351.570                                                         | 26.297.814                                                          | 25.786.800                                                         |
| 6   | Cơ sở hạ tầng                         | Đường rộng khoảng 2-2,5m                                            | Đường rộng khoảng 2-2,5m                                           | Đường rộng khoảng 2-2,5m                                            | Đường rộng khoảng 3m                                               |
|     | Tỷ lệ điều chỉnh                      |                                                                     | 0%                                                                 | 0%                                                                  | -5%                                                                |
|     | Mức điều chỉnh                        |                                                                     | 0                                                                  | 0                                                                   | -1.235.000                                                         |
|     | Giá trị sau điều chỉnh                |                                                                     | 23.351.570                                                         | 26.297.814                                                          | 24.551.800                                                         |
| 7   | Hình dáng                             | Tương đối 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                |                                                                     | 23.351.570                                                         | 26.297.814                                                          | 24.551.800                                                         |
| 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                |                                                                     | 23.351.570                                                         | 26.297.814                                                          | 24.551.800                                                         |
| C   | Mức giá chỉ dẫn (VND/m <sup>2</sup> ) |                                                                     | 23.351.570                                                         | 26.297.814                                                          | 24.551.800                                                         |

| STT | Yếu tố so sánh                                                       | TSTĐ | TSSS1             | TSSS2        | TSSS3       |
|-----|----------------------------------------------------------------------|------|-------------------|--------------|-------------|
| C1  | Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m <sup>2</sup> )         |      | 24.733.728        |              |             |
| C2  | Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%) |      | -6%               | 6%           | -1%         |
| D   | <b>Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m<sup>2</sup>)</b>                 |      | <b>24.734.000</b> |              |             |
| E   | Tổng giá trị điều chỉnh gộp                                          |      | 2.451.570         | 4.522.554    | 5.681.000   |
|     | Số lần điều chỉnh                                                    |      | 3                 | 2            | 4           |
|     | Biên độ điều chỉnh                                                   |      | 3,2% - 5,0%       | 5,2% - 11,0% | 5,0% - 6,8% |
|     | Tổng giá trị điều chỉnh thuần                                        |      | 2.451.570         | -1.619.186   | -148.200    |

❖ **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 về yếu tố vị trí, chiều rộng mặt tiền, quy mô diện tích, cơ sở hạ tầng đối với tài sản thẩm định.

- Về Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp ngõ bê tông (gần đường quốc lộ 17). Trong khi đó, tài sản so sánh 1,3 tiếp giáp ngõ bê tông (xa đường quốc lộ 17). Vì vậy tài sản so sánh 1,3 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 1,3 khoảng 5% về yếu tố vị trí;
- Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định có chiều rộng mặt tiền là 15,30m. Trong khi đó, tài sản so sánh 1,2,3 có chiều rộng mặt tiền lần lượt là: 10,0m; 7,50m; 6,0m. Vì vậy tài sản so sánh 1,2,3 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 1,2,3 lần lượt khoảng 3,53%; 5,20%; 6,20% về yếu tố chiều rộng mặt tiền;
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định có quy mô diện tích là 218,0m<sup>2</sup>. Trong khi đó, tài sản so sánh 1,2,3 có quy mô diện tích lần lượt là: 250,00m<sup>2</sup>; 108,00m<sup>2</sup>; 150m<sup>2</sup>; Vì vậy tài sản so sánh 1 kém lợi thế hơn tài sản thẩm định, tài sản so sánh 2,3 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 3,20%, và thấp hơn tài sản so sánh 2,3 lần lượt khoảng 11,00%; 6,80% về yếu tố quy mô diện tích;
- Về cơ sở hạ tầng: Tài sản thẩm định có bề rộng đường khoảng 2-2,5m. trong khi đó, tài sản so sánh 3 có bề rộng đường khoảng 3m; Vì vậy tài sản so sánh 3 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 3 khoảng 5% về yếu tố cơ sở hạ tầng.

❖ **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 tại nông thôn tương ứng là **24.734.000 vnd/m<sup>2</sup>**.
- Tài sản thẩm định giá có tổng diện tích đất ở tại nông thôn là 218,0m<sup>2</sup>  
Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích đất x Đơn giá đất  
= 218,0m<sup>2</sup> x 24.734.000 VND/m<sup>2</sup>  
= **5.392.012.000 VND.**

**7. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:**

| STT                | Tên tài sản                                                                                                                   | Diện tích (m <sup>2</sup> ) | Đơn giá (VND/m <sup>2</sup> ) | Giá trị thẩm định (VND) |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-------------------------|
| 1                  | Thửa đất số 533, thuộc tờ bản đồ số 1, địa chỉ: x. Hà Mãn, h. Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh (nay là p. Song Liễu, tỉnh Bắc Ninh) |                             |                               |                         |
| 1.1                | Giá trị quyền sử dụng đất ở                                                                                                   | 218,0                       | 24.734.000                    | 5.392.012.000           |
| Tổng giá trị (VND) |                                                                                                                               |                             |                               | <b>5.392.012.000</b>    |

**Kết luận tổng giá trị (làm tròn): 5.392.000.000 VND.**

**Bảng chữ: Năm tỷ ba trăm chín 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.035/26/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 chủ tài sản 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 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. 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 rất 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.
- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng "cho một mục đích thẩm định giá" duy nhất theo yêu cầu của khách hàng tại hợp đồng. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.
- 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 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.
- 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.
- 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.

#### 10. CÁC TÀI LIỆU KÈM THEO

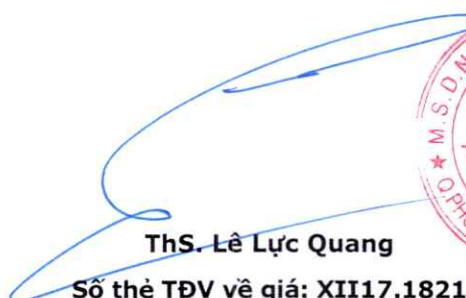
- Hồ sơ thẩm định giá của tài sản: kế hoạch thẩm định giá, các giấy tờ pháp lý liên quan đến tài sản thẩm định, sơ đồ vị trí tài sản, hình ảnh thực tế tài sản, báo cáo kiểm soát nội bộ và biên bản khảo sát hiện trạng tài sản.

**TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN**



**Quách Hào Uy**

**THẨM ĐỊNH VIÊN**



**ThS. Lê Lực Quang**  
Số thẻ TĐV về giá: XII17.1821

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



**Nguyễn Thị Diệu Vi**

Số thẻ TĐV về giá: IX14.1228



## MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ



Hiện trạng tổng quang tài sản thẩm định



Hiện trạng tổng quang tài sản thẩm định



Hiện trạng lối vào tài sản thẩm định



Hiện trạng ngõ tiếp giáp  
(hướng lưu thông ra đường QL17)



Hiện trạng ngõ tiếp giáp



Người hướng dẫn

**SƠ ĐỒ VỊ TRÍ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ**

(21.033605, 106.035001)

