

- ⚖ **Số chứng thư:** 012/2026/A.056 (Số hợp đồng: A.053/26/SaigonPA/HĐ)
- ⚖ **Khách hàng yêu cầu thẩm định giá:** Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Vĩnh Tuy
- ⚖ **Địa chỉ:** 387/24 Trần Hưng Đạo, phường Phan Thiết, tỉnh Lâm Đồng
- ⚖ **Tài sản thẩm định giá:** Giá trị quyền sử dụng đất thửa đất số 11, 5, 4 thuộc tờ bản đồ số 83, địa chỉ: Thôn 1, x. Hàm Cẩn, h. Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận (nay là x. Hàm Thạnh, tỉnh Lâm Đồng), Giá trị hệ thống điện năng lượng mặt trời áp mái trang trại Công ty TNHH đầu tư và xây dựng Vĩnh Tuy công suất 1133KWP và hệ thống trạm biến áp 3 pha công suất 1250KVA - 22/0.4KV.
- ⚖ **Địa chỉ tài sản thẩm định:** Thôn 1, x. Hàm Cẩn, h. Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận (nay là x. Hàm Thạnh, tỉnh Lâm Đồng)
- ⚖ **Ngày phát hành chứng thư:** ngày 22 tháng 04 năm 2026



CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Vĩnh Tuy

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số A.053/26/SaigonPA/HĐ ngày 18 tháng 04 năm 2026 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Vĩnh Tuy;

Căn cứ Báo cáo thẩm định giá số 012/2026/A.056 ngày 22 tháng 04 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.056 ngày 22 tháng 04 năm 2026 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng : Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Vĩnh Tuy
- Địa chỉ : 387/24 Trần Hưng Đạo, phường Phan Thiết, tỉnh Lâm Đồng
- Mã số thuế : 3401154235
- Đại diện : Lê Hồng Việt - 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 11, thuộc tờ bản đồ số 83, địa chỉ: Thôn 1, x. Hàm Cẩn, h. Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận (nay là x. Hàm Thạnh, tỉnh Lâm Đồng);
- Giá trị quyền sử dụng đất Thửa đất số 5, thuộc tờ bản đồ số 83, địa chỉ: Thôn 1, x. Hàm Cẩn, h. Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận (nay là x. Hàm Thạnh, tỉnh Lâm Đồng);
- Giá trị quyền sử dụng đất Thửa đất số 4, thuộc tờ bản đồ số 83, địa chỉ: Thôn 1, x. Hàm Cẩn, h. Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận (nay là x. Hàm Thạnh, tỉnh Lâm Đồng);
- Giá trị hệ thống điện năng lượng mặt trời áp mái trang trại Công ty TNHH đầu tư và xây dựng Vĩnh Tuy công suất 1133KWP và hệ thống trạm biến áp 3 pha công suất 1250KVA - 22/0.4KV.

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tháng 04/2026.
- Ngày khảo sát hiện 20/4/2026.

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 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.



SAIGON PA

CÔNG TY THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

151 Trần Huy Liệu, Phường Phú Nhuận, Tp.HCM

Tel: 028. 3995 6939 - Fax: 028. 3995 6596

Website: www.thamdinhgiasaigon.com - Email: info@saigonpa.vn

- 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.
- 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
- Cách tiếp cận từ chi phí - Phương pháp chi phí tái tạo.

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 11, thuộc tờ bản đồ số 83, địa chỉ: Thôn 1, x. Hàm Cân, h. Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận (nay là x. Hàm Thạnh, tỉnh Lâm Đồng)			
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm	20.000,0	100.000	2.000.000.000
2	Thửa đất số 4, thuộc tờ bản đồ số 83, địa chỉ: Thôn 1, x. Hàm Cân, h. Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận (nay là x. Hàm Thạnh, tỉnh Lâm Đồng)			
2.1	Giá trị quyền sử dụng đất nông nghiệp khác	49.296,0	114.000	5.619.744.000
3	Thửa đất số 5, thuộc tờ bản đồ số 83, địa chỉ: Thôn 1, x. Hàm Cân, h. Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận (nay là x. Hàm Thạnh, tỉnh Lâm Đồng)			
3.1	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm	4.917,0	83.000	408.111.000
4	Giá trị hệ thống điện năng lượng mặt trời áp mái trang trại Công ty TNHH đầu tư và xây dựng Vĩnh Tuy công suất 1133KWP và hệ thống trạm biến áp 3 pha công suất 1250KVA - 22/0.4KV			11.324.718.284
Tổng giá trị (VND)				19.352.573.284

Kết luận tổng giá trị (làm tròn): **19.353.000.000 VND.**

Bằng chữ: Mười chín tỷ ba trăm năm mươi ba 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.053/26/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.
- 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.
- 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 HĐTV**



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

SAIGON PA



TP. Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 04 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 Đầu tư và Xây dựng Vĩnh Tuy
- Địa chỉ : 387/24 Trần Hưng Đạo, phường Phan Thiết, tỉnh Lâm Đồng
- Mã số thuế : 3401154235
- Đại diện : Lê Hồng Việt - Chức vụ: Giám Đốc

2.2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- Giá trị quyền sử dụng đất Thửa đất số 11, thuộc tờ bản đồ số 83, địa chỉ: Thôn 1, x. Hàm Cẩn, h. Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận (nay là x. Hàm Thạnh, tỉnh Lâm Đồng);
- Giá trị quyền sử dụng đất Thửa đất số 5, thuộc tờ bản đồ số 83, địa chỉ: Thôn 1, x. Hàm Cẩn, h. Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận (nay là x. Hàm Thạnh, tỉnh Lâm Đồng);
- Giá trị quyền sử dụng đất Thửa đất số 4, thuộc tờ bản đồ số 83, địa chỉ: Thôn 1, x. Hàm Cẩn, h. Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận (nay là x. Hàm Thạnh, tỉnh Lâm Đồng);
- Giá trị hệ thống điện năng lượng mặt trời áp mái trang trại Công ty TNHH đầu tư và xây dựng Vĩnh Tuy công suất 1133KWP và hệ thống trạm biến áp 3 pha công suất 1250KVA - 22/0.4KV.

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 04/2026.
- Ngày khảo sát hiện trạng ngày 20/4/2026.

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 sửa 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 82/2025/NQ-HĐND ngày 30/12/2025 của UBND tỉnh Lâm Đồng ban hành Quy định Bảng giá đất để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng;
- Hợp đồng thẩm định giá số A.053/26/SaigonPA/HĐ ngày 18 tháng 04 năm 2026 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Vĩnh Tuy;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 008325, có sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS00379, do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Thuận cấp;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 380782, có sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH00329, do UBND huyện Hàm Thuận Nam cấp ngày 24/03/2015;
- Trích lục bản đồ địa chính do Chi nhánh văn phòng ĐKĐĐ Hàm Thuận Nam cấp ngày 26/04/2022;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 380783, có sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH00330, do UBND huyện Hàm Thuận Nam cấp ngày 24/03/2014;
- Hoá đơn giá trị gia tăng số 0000067, của Công ty TNHH Thiết bị Đầu tư và Xây dựng Sài Gòn xuất ngày 05/01/2021;
- Hợp đồng số 01/2020/VT-XDSG, ngày 01/10/2020, về dự án cung cấp, lắp đặt hệ thống điện năng lượng mặt trời áp mái trang trại công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Vĩnh Tuy Công Suất 1133KWP, tại Thôn 1, x. Hàm Cần, h. Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận, giữa Công ty TNHH đầu tư và xây dựng Vĩnh Tuy và Công ty TNHH Thiết bị Đầu tư và Xây dựng Sài Gòn;
- Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng để đưa vào sử dụng, biên bản số: 052021/VT-XDSG, ngày 05/01/2021;
- Biên bản nghiệm thu kiểm đề nghị thanh quyết toán ngày 05/01/2021;
- Hoá đơn giá trị gia tăng số 0000005, của Công ty TNHH MTV Xây lắp điện Thành Nam xuất ngày 27/01/2021;
- Hợp đồng thi công xây dựng đường dây và trạm biến áp số 1809/2020/HĐTC/TN-VT, ngày 18/09/2020;
- 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 11, thuộc tờ bản đồ số 83, địa chỉ: Thôn 1, x. Hàm Cần, h. Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận (nay là x. Hàm Thạnh, tỉnh Lâm Đồng)

3.1.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại: Thôn 1, x. Hàm Cần, h. Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận (nay là x. Hàm Thạnh, tỉnh Lâm Đồng)
- Vị trí:
 - + Theo sơ đồ thửa đất trên GCN: Tài sản có tứ cận tiếp giáp với các thửa đất khác, không tiếp giáp đường công cộng.
 - + Theo hiện trạng thực tế: Qua khảo sát hiện trạng thực tế dưới sự hướng dẫn của khách hàng, tài sản tiếp giáp lối mòn đường đất thông qua thửa đất khác, cách đường giao thông nông thôn khoảng 2km.

3.1.2. Hiện trạng khu đất

- Tổng diện tích đất theo giấy chứng nhận là 20.000,0 m².
- Mục đích sử dụng đất: Đất trồng cây lâu năm.
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng
- Thời hạn sử dụng đất: Đến tháng 07/2064.
- Nguồn gốc sử dụng: 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.

3.1.3. Thông tin quy hoạch

- Căn cứ theo thông tin quy hoạch trên app quy hoạch Bình Thuận. Tài sản thẩm định thuộc quy hoạch đất trồng cây lâu năm.

3.2. Quyền sử dụng đất Thửa đất số 5, thuộc tờ bản đồ số 83, địa chỉ: Thôn 1, x. Hàm Cẩn, h. Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận (nay là x. Hàm Thạnh, tỉnh Lâm Đồng)

3.2.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại: Thôn 1, x. Hàm Cẩn, h. Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận (nay là x. Hàm Thạnh, tỉnh Lâm Đồng)
- Vị trí:
 - + Theo trích lục bản đồ địa chính do khách hàng cung cấp: tài sản tiếp giáp lối mòn đường đất.
 - + Theo hiện trạng thực tế: Qua khảo sát hiện trạng thực tế dưới sự hướng dẫn của khách hàng, lối mòn đường đất theo trích lục bản đồ đã bị sạt lở do thiên tai, không thể lưu thông.

3.2.2. Hiện trạng khu đất

- Tổng diện tích đất theo giấy chứng nhận là 4.917,0 m².
- Mục đích sử dụng đất: Đất trồng cây lâu năm.
- Hình thức sử dụng: riêng: 4.917,0 m² ; chung: không m²
- Thời hạn sử dụng đất: Đến ngày 01/07/2064.
- 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 Bình Thuận. Tài sản thẩm định thuộc quy hoạch đất nông nghiệp khác.

3.3. Quyền sử dụng đất Thửa đất số 4, thuộc tờ bản đồ số 83, địa chỉ: Thôn 1, x. Hàm Cẩn, h. Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận (nay là x. Hàm Thạnh, tỉnh Lâm Đồng)

3.3.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại: Thôn 1, x. Hàm Cẩn, h. Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận (nay là x. Hàm Thạnh, tỉnh Lâm Đồng)
- Vị trí:
 - + Theo sơ đồ thửa đất trên GCN: Tài sản có tứ cận tiếp giáp với các thửa đất khác, không tiếp giáp đường công cộng.
 - + Theo hiện trạng thực tế: Qua khảo sát hiện trạng thực tế dưới sự hướng dẫn của khách hàng, tài sản tiếp giáp lối mòn đường đất thông qua thửa đất khác, cách đường giao thông nông thôn khoảng 2km.

3.3.2. Hiện trạng khu đất

- Tổng diện tích đất theo giấy chứng nhận là 49.296,0 m².
- Mục đích sử dụng đất: Đất nông nghiệp khác.
- Hình thức sử dụng: riêng: 49.296,0 m² ; chung: không m²
- Thời hạn sử dụng đất: Đến ngày 01/07/2064.
- 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: có hệ thống điện năng lượng mặt trời áp mái và trạm biến áp trên đất.

3.3.3. Thông tin quy hoạch

- Căn cứ theo thông tin quy hoạch trên app quy hoạch Bình Thuận. Tài sản thẩm định thuộc quy hoạch đất nông nghiệp khác.

3.4. Hệ thống điện năng lượng mặt trời áp mái trang trại Công ty TNHH đầu tư và xây dựng Vĩnh Tuy công suất 1133KWP và hệ thống trạm biến áp 3 pha công suất 1250KVA - 22/0.4KV

- Qua khảo sát hiện trạng thực tế tài sản dưới sự hướng dẫn của khách hàng, tài sản thẩm định giá tọa lạc tại địa chỉ: Thửa đất số 4, thuộc tờ bản đồ số 83, địa chỉ: Thôn 1, x. Hàm Cấn, h. Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận (nay là x. Hàm Thạnh, tỉnh Lâm Đồng)
- Danh mục tài sản, đặc điểm kỹ thuật được trình bày theo bảng sau:

STT	Hạng mục	Thông số kỹ thuật	Thời gian đưa vào sử dụng
1	Hệ thống khung giá đỡ	- Chân mái tôn, mạ kẽm bề dày lớp mạ $\geq 70\text{mcm}$ - Vít bản tôn inox 304 và phụ kiện, dài 80mm - Kẹp giữa, hợp kim nhôm 6003 hoặc 6005, phù hợp tấm PV 35mm - Kẹp biên, hợp kim nhôm 6003 hoặc 6005, phù hợp tấm PV 35mm	Tháng 01/2021
2	Tấm PIN năng lượng mặt trời	- Công suất: $\geq 400\text{Wp}$ - Top 10 tier 1 Bloomberg list - Bảo hành vật chất tối thiểu 10 năm - Bảo hành hiệu suất panel trên 80% sau 25 năm vận hành - Phù hợp với môi trường nhiệt đới ở Việt Nam - Có chứng chỉ antiPID, chứng chỉ trong môi trường muối và amoniac	Tháng 01/2021
3	Dây dẫn DC	- Dây PV-1F 4 nm2 - Đáp ứng tiêu chuẩn: VDE0295/IEC60228.Class5 - Vật liệu cách điện: Polyolefin Copolymer electron-beam cross-linked - Điện áp: 1500 Vdc - Nhiệt độ hoạt động: $-40^{\circ}\text{C} - 125^{\circ}\text{C}$, More than 25 years (TUV) - Đáp ứng tiêu chuẩn chống cháy: IEO 60332-1 - Chứng nhận: TUV 2PFG 1169/08.2007 PVI-F - Điện trở dẫn: nhỏ hơn 4.75 Ohms/ 1km	Tháng 01/2021
		- Vật liệu cách điện: PPO - Điện áp: 1500 Vdc - Dòng điện định mức: 20A - Điện áp kiểm tra: 6kv - Vật liệu dẫn điện: Cu - Điện trở phần dẫn điện: nhỏ hơn 0,5 mOhm - Cấp cách điện: IP68 - Phù hợp với cáp điện: 4 or 6 mm2	Tháng 01/2021
		- Dây tiếp đại cho tấm OV - Dây có tiếp diện tối thiểu 4mm2 - Chiều dài 300mm - Có đầu cốt 02 đầu dây dẫn - Có 02 bộ bolong và đai ốc, vật liệu SS304"	Tháng 01/2021

STT	Hạng mục	Thông số kỹ thuật	Thời gian đưa vào sử dụng
4	INVERTER	- Công suất từ 80 Kw trở lên, số lượng mppt từ 04 trở lên, hiệu suất lớn hơn 98%, thương hiệu Top 5 - Bảo hành: 05 năm	Tháng 01/2021
5	Máng cáp	- Mạ kẽm nhúng nóng và phụ kiện	Tháng 01/2021
6	Trạm biến áp	- Trạm biến áp 3 pha 1250KVA – 22/0.4KV	Tháng 01/2021

Mô tả hiện trạng và đánh giá chất lượng còn lại:

- Hiện trạng: Hình thức tổng thể trung bình – khá, hệ thống tấm pin năng lượng, tụ điện inverter và trạm biến áp hoạt động bình thường, có dấu hiệu hao mòn theo thời gian (tụ điện inverter và trạm biến áp được xây dựng rào thép che chắn xung quanh, chưa có dấu hiệu rỉ sét, không có dấu hiệu cháy xém, âm thanh lạ)
- Kết luận: Căn cứ hiện trạng thực tế tài sản thẩm định, Saigon PA đánh giá chất lượng còn lại của hệ thống điện mặt trời và trạm biến áp khoảng 66,67%.

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 nông nghiệp có quy mô diện tích vừa và 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 thưa thớt; hoạt động kinh tế đang phát triển; thu nhập bình quân đầu người ở mức trung bình.
- Yếu tố về xã hội: Cơ sở hạ tầng giao thông đang phát triển; hệ thống điện, nước, dịch vụ viễn thông có; an ninh xã hội được đảm bảo.

5. GIÁ THIẾT VÀ GIÁ 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.*
 - Cách tiếp cận từ chi phí – phương pháp chi phí tái tạo:
 - + *Phương pháp chi phí tái tạo là phương pháp thẩm định giá xác định giá trị của tài sản thẩm định giá dựa trên cơ sở chênh lệch giữa chi phí tái tạo ra tài sản giống hệt với tài sản thẩm định giá theo giá thị trường hiện hành và giá trị hao mòn 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 Thửa đất số 11, thuộc tờ bản đồ số 83, địa chỉ: Thôn 1, x. Hàm Cần, h. Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận (nay là x. Hàm Thạnh, tỉnh Lâm Đồng).

❖ 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	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Thời điểm/Tình trạng giao dịch		Rao bán T08/2025	Rao bán T03/2026	Rao bán T08/2025
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	CLN	CLN	CLN
5	Vị trí	Đất thuộc xã Hàm Thạnh, tỉnh Lâm Đồng	Đất thuộc xã Hàm Thạnh, tỉnh Lâm Đồng	Đất thuộc xã Hàm Thạnh, tỉnh Lâm Đồng	Đất thuộc xã Hàm Thạnh, tỉnh Lâm Đồng
7	Quy mô diện tích	20000,0m ²	23800,0m ²	22000,0m ²	16000,0m ²
8	Cơ sở hạ tầng	Tài sản thẩm định tiếp giáp đường mòn	Tài sản tiếp giáp đường mòn	Tài sản tiếp giáp 2 mặt đường đất khoảng 3m	Tài sản tiếp giáp đường mòn
9	Hình dáng	Không cân đối	Không cân đối	Không cân đối	Không cân đối

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
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)		2.500.000.000	3.300.000.000	1.800.000.000
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 còn lớn	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)		2.375.000.000	2.640.000.000	1.710.000.000
14	Kết cấu công trình xây dựng		Đất trống	Đất trống	Đất trống
15	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		97.000	120.000	107.000
16	Thông tin tham chiếu		Anh Hùng 0788.225.228	Anh Tiến 0917.060.088	Anh Hùng 0788.225.228

❖ **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)		97.000	120.000	107.000
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		97.000	120.000	107.000
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		97.000	120.000	107.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
3	Vị trí	Đất thuộc xã Hàm Thạnh, tỉnh Lâm Đồng	Đất thuộc xã Hàm Thạnh, tỉnh Lâm Đồng	Đất thuộc xã Hàm Thạnh, tỉnh Lâm Đồng	Đất thuộc xã Hàm Thạnh, tỉnh Lâm Đồng
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		97.000	120.000	107.000
4	Quy mô diện tích	20000,0m2	23800,0m2	22000,0m2	16000,0m2
	Tỷ lệ điều chỉnh		1,52%	0,80%	-1,60%
	Mức điều chỉnh		1.474	960	-1.712
	Giá trị sau điều chỉnh		98.474	120.960	105.288
5	Cơ sở hạ tầng	Tài sản thẩm định tiếp giáp đường mòn	Tài sản tiếp giáp đường mòn	Tài sản tiếp giáp 2 mặt đường đất khoảng 3m	Tài sản tiếp giáp đường mòn
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	-20,00%	0%
	Mức điều chỉnh		0	-24.000	0
	Giá trị sau điều chỉnh		98.474	96.960	105.288
6	Hình dáng	Không cân đối	Không cân đối	Không cân đối	Không cân đối
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		98.474	96.960	105.288
7	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		98.474	96.960	105.288
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		98.474	96.960	105.288
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		100.241		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		-2%	-3%	5%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		100.000		

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		1.474	24.960	1.712
	Số lần điều chỉnh		1	2	1
	Biên độ điều chỉnh		0,0% - 1,5%	0,8% - 20,0%	0,0% - 1,6%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		1.474	-23.040	-1.712

❖ **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 quy mô diện tích, cơ sở hạ tầng đối với tài sản thẩm định.

- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định có quy mô diện tích là 20000,0m². Trong khi đó, tài sản so sánh 1,2,3 có quy mô diện tích lần lượt là: 23800,0m²; 22000,0m²; 16000m²; Vì vậy tài sản so sánh 1,2 kém lợi thế hơn tài sản thẩm định, 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 cao hơn tài sản so sánh 1,2 lần lượt khoảng 1,52; 0,80%; và thấp hơn tài sản so sánh 3 khoảng 1,60% về yếu tố quy mô diện tích;
- Về cơ sở hạ tầng: Tài sản thẩm định tiếp giáp đường mòn thông qua thửa đất khác. Trong khi đó, tài sản so sánh 2 tiếp giáp hai mặt đường đất khoảng 3m, tài sản so sánh 1,3 tiếp giáp đường mòn thông qua thửa đất khác; Vì vậy tài sản so sánh 2 lợi thế hơn tài sản thẩm định và tài sản so sánh 1,3 tương đồng với 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 20,00% 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 trồng cây lâu năm tương ứng là **100.000 vnd/m²**.
- Tài sản thẩm định giá có tổng diện tích đất trồng cây lâu năm là 20.000,0 m²

Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích đất x Đơn giá đất
 = 20.000,0 m² x 100.000 VND/m²
 = **2.000.000.000 VND.**

6.2.2. Xác định giá trị quyền sử dụng đất Thửa đất số 5, thuộc tờ bản đồ số 83, địa chỉ: Thôn 1, x. Hàm Cấn, h. Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận (nay là x. Hàm Thạnh, tỉnh Lâm Đồng).

❖ **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 T12/2025	Rao bán T08/2025	Rao bán T01/2026
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	CLN	HNK	HNK	CLN
5	Vị trí	Đất thuộc xã Hàm Cấn, tỉnh Lâm Đồng	Đất thuộc xã Hàm Thạnh, tỉnh Lâm Đồng	Đất thuộc xã Hàm Thạnh, tỉnh Lâm Đồng	Đất thuộc xã Hàm Thạnh, tỉnh Lâm Đồng
7	Quy mô diện tích	4917,0m2	1181,0m2	2400,0m2	5000,0m2
8	Cơ sở hạ tầng	Tài sản thẩm định tiếp giáp đường đất đã bị sạt lở mất do thiên tai	Không tiếp giáp đường	Không tiếp giáp đường	Tài sản tiếp giáp 2 mặt đường đất khoảng 2-3m
9	Hình dáng	Không cân đối	Không cân đối	Không cân đối	Không 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)		99.000.000	300.000.000	620.000.000
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 còn lớn	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)		97.020.000	240.000.000	558.000.000
14	Kết cấu công trình xây dựng		Đất trống	Đất trống	Đất trống
15	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		82.000	100.000	112.000
16	Thông tin tham chiếu		Anh Hải 0367.761.754	Anh Hùng 0788.225.228	Chị Hiền 0338.018.787

❖ **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	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
A	Đơn giá thị trường (VND/m ²)		82.000	100.000	112.000
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		82.000	100.000	112.000
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		82.000	100.000	112.000
3	Vị trí	Đất thuộc xã Hàm Cấn, tỉnh Lâm Đồng	Đất thuộc xã Hàm Thạnh, tỉnh Lâm Đồng	Đất thuộc xã Hàm Thạnh, tỉnh Lâm Đồng	Đất thuộc xã Hàm Thạnh, tỉnh Lâm Đồng
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		82.000	100.000	112.000
4	Quy mô diện tích	4917,0m ²	1181,0m ²	2400,0m ²	5000,0m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		-10,67%	-7,19%	0,00%
	Mức điều chỉnh		-8.749	-7.190	0
	Giá trị sau điều chỉnh		73.251	92.810	112.000
5	Cơ sở hạ tầng	Tài sản thẩm định tiếp giáp đường đất đã bị sạt lở mất do thiên tai	Không tiếp giáp đường	Không tiếp giáp đường	Tài sản tiếp giáp 2 mặt đường đất khoảng 2-3m
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	-25,87%
	Mức điều chỉnh		0	0	-28.974
	Giá trị sau điều chỉnh		73.251	92.810	83.026
6	Hình dáng	Không cân đối	Không cân đối	Không cân đối	Không cân đối
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		73.251	92.810	83.026

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
7	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		73.251	92.810	83.026
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		73.251	92.810	83.026
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		83.029		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		-12%	12%	0%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		83.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		8.749	7.190	28.974
	Số lần điều chỉnh		1	1	1
	Biên độ điều chỉnh		0,0% - 10,7%	0,0% - 7,2%	0,0% - 25,9%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-8.749	-7.190	-28.974

❖ **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 quy mô diện tích, cơ sở hạ tầng đối với tài sản thẩm định.

- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định có quy mô diện tích là 4.917,0,0m². Trong khi đó, tài sản so sánh 1,2,3 có quy mô diện tích lần lượt là: 1181,0m²; 2400,0m²; 5000m²; Vì vậy tài sản so sánh 1,2 lợi thế hơn tài sản thẩm định, tài sản so sánh 3 tương đồng 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 1,2 lần lượt khoảng 10,67%; 7,19% về yếu tố quy mô diện tích;
- Về cơ sở hạ tầng: Tài sản thẩm định tiếp giáp đường đất đã bị sạt lở do thiên tai. Trong khi đó, tài sản so sánh 3 tiếp giáp hai mặt đường đất khoảng 2-3m; 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 25,87% về yếu tố cơ sở hạ tầng.

❖ **Thống 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 **83.000 vnd/m²**.
- Tài sản thẩm định giá có tổng diện tích đất trồng cây lâu năm là 4.917,0 m²

Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích đất x Đơn giá đất
= 4.917,0 m² x 83.000 VND/m²
= **408.111.000 VND.**

6.2.3. Xác định giá trị quyền sử dụng đất Thửa đất số 4, thuộc tờ bản đồ số 83, địa chỉ: Thôn 1, x. Hàm Cẩn, h. Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận (nay là x. Hàm Thạnh, tỉnh Lâm Đồng).

❖ 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 T08/2025	Rao bán T03/2026	Rao bán T08/2025
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	Nông nghiệp khác	CLN	CLN	CLN
5	Vị trí	Đất thuộc xã Hàm Cẩn, tỉnh Lâm Đồng	Đất thuộc xã Hàm Thạnh, tỉnh Lâm Đồng	Đất thuộc xã Hàm Thạnh, tỉnh Lâm Đồng	Đất thuộc xã Hàm Thạnh, tỉnh Lâm Đồng
7	Quy mô diện tích	49296,0m2	23800,0m2	68488,0m2	16000,0m2
8	Cơ sở hạ tầng	Tài sản thẩm định tiếp giáp đường mòn	Tài sản tiếp giáp đường mòn	Tài sản tiếp giáp 2 mặt đường đất khoảng 3m	Tài sản tiếp giáp đường mòn
9	Hình dáng	Không cân đối	Không cân đối	Không cân đối	Không 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)		2.500.000.000	12.000.000.000	1.800.000.000
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 còn lớn	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)		2.300.000.000	10.440.000.000	1.710.000.000
14	Kết cấu công trình xây dựng		Đất trống	Vườn thanh long	Đất trống

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
15	Giá trị cây trồng trên đất (VND)			1.527.141.800	
16	Giá trị chuyển đổi mục đích sử dụng đất (VND)		349.217.400	1.004.924.424	234.768.000
17	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		111.000	145.000	122.000
18	Thông tin tham chiếu		Anh Hùng 0788.225.228	Chị Trinh 0985.550.593	Anh Hùng 0788.225.228

❖ **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)		111.000	145.000	122.000
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		111.000	145.000	122.000
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		111.000	145.000	122.000
3	Vị trí	Đất thuộc xã Hàm Cấn, tỉnh Lâm Đồng	Đất thuộc xã Hàm Thạnh, tỉnh Lâm Đồng	Đất thuộc xã Hàm Thạnh, tỉnh Lâm Đồng	Đất thuộc xã Hàm Thạnh, tỉnh Lâm Đồng
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		111.000	145.000	122.000
4	Quy mô diện tích	49296,0m ²	23800,0m ²	68488,0m ²	16000,0m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		-5,10%	3,84%	-6,66%
	Mức điều chỉnh		-5.661	5.568	-8.125
	Giá trị sau điều chỉnh		105.339	150.568	113.875

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
5	Cơ sở hạ tầng	Tài sản thẩm định tiếp giáp đường mòn	Tài sản tiếp giáp đường mòn	Tài sản tiếp giáp 2 mặt đường đất khoảng 3m	Tài sản tiếp giáp đường mòn
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	-20,00%	0%
	Mức điều chỉnh		0	-29.000	0
	Giá trị sau điều chỉnh		105.339	121.568	113.875
6	Hình dáng	Không cân đối	Không cân đối	Không cân đối	Không cân đối
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		105.339	121.568	113.875
7	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		105.339	121.568	113.875
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		105.339	121.568	113.875
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		113.594		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		-7%	7%	0%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		114.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		5.661	34.568	8.125
	Số lần điều chỉnh		1	2	1
	Biên độ điều chỉnh		0,0% - 5,1%	3,8% - 20,0%	0,0% - 6,7%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-5.661	-23.432	-8.125

❖ **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 quy mô diện tích, cơ sở hạ tầng đối với tài sản thẩm định.

- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định có quy mô diện tích là 49.296,0m². Trong khi đó, tài sản so sánh 1,2,3 có quy mô diện tích lần lượt là: 23800,0m²; 68488,0m²; 16000m²; Vì vậy tài sản so sánh 1,3 lợi thế hơn tài sản thẩm định, tài sản so sánh 2

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 1,3 lần lượt khoảng 5,10%; 6,66%; và cao hơn tài sản so sánh 2 khoảng 3,84% về yếu tố quy mô diện tích;

- Về cơ sở hạ tầng: Tài sản thẩm định tiếp giáp đường mòn thông qua thửa đất khác. Trong khi đó, tài sản so sánh 2 tiếp giáp hai mặt đường đất khoảng 3m, tài sản so sánh 1,3 tiếp giáp đường mòn thông qua thửa đất khác; Vì vậy tài sản so sánh 2 lợi thế hơn tài sản thẩm định và tài sản so sánh 1,3 tương đồng với 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 20,00% 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 nông nghiệp khác tương ứng là **114.000 vnd/m²**.
- Tài sản thẩm định giá có tổng diện tích đất nông nghiệp khác là 49.296,0 m²

$$\begin{aligned} \text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích đất} \times \text{Đơn giá đất} \\ &= 49.296,0 \text{ m}^2 \times 114.000 \text{ VND/m}^2 \\ &= \mathbf{5.619.744.000 \text{ VND.}} \end{aligned}$$

6.3. Xác định giá trị Hệ thống điện năng lượng mặt trời áp mái trang trại Công ty TNHH đầu tư và xây dựng Vĩnh Tuy công suất 1133KWP và hệ thống trạm biến áp 3 pha công suất 1250KVA - 22/0.4KV

- Căn cứ đặc điểm của tài sản thẩm định giá, các thông tin thu thập được trên thị trường, Saigon PA nhận định không đủ cơ sở để xác định giá trị tài sản theo phương pháp so sánh thuộc cách tiếp cận từ thị trường và các phương pháp thuộc cách tiếp cận từ thu nhập, do không thu thập được thông tin chuyển nhượng hoặc chào mua hoặc chào bán của tài sản so sánh tương tự tại thời điểm thẩm định giá, khu vực thẩm định giá và thông tin thu nhập có thể được tạo ra từ tài sản trong tương lai. Do đó, Saigon PA đề xuất xác định giá trị tài sản theo phương pháp chi phí tái tạo thuộc cách tiếp cận từ chi phí, theo công thức như sau:

$$\text{Giá trị của tài sản thẩm định} = \text{Nguyên giá (VND)} \times \text{Tỷ lệ CLCL (\%)}$$

(Trong đó: Nguyên giá của tài sản được xác định dựa trên cơ sở hồ sơ pháp lý khách hàng cung cấp (bao gồm hóa đơn, hợp đồng, biên bản nghiệm thu) đã được đối chiếu tại thời điểm thẩm định, và chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng).

STT	Tên tài sản	Giá trị theo hoá đơn (VNĐ)	Chất lượng còn lại (%)	Thành tiền (VND)
1	Giá trị hệ thống điện năng lượng mặt trời áp mái trang trại Công ty TNHH đầu tư và xây dựng Vĩnh Tuy công suất 1133KWP và hệ thống trạm biến áp 3 pha công suất 1250KVA - 22/0.4KV	16.986.228.115	66,67%	11.324.718.284

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 11, thuộc tờ bản đồ số 83, địa chỉ: Thôn 1, x. Hàm Cần, h. Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận (nay là x. Hàm Thạnh, tỉnh Lâm Đồng)			
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm	20.000,0	100.000	2.000.000.000
2	Thửa đất số 4, thuộc tờ bản đồ số 83, địa chỉ: Thôn 1, x. Hàm Cần, h. Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận (nay là x. Hàm Thạnh, tỉnh Lâm Đồng)			
2.1	Giá trị quyền sử dụng đất nông nghiệp khác	49.296,0	114.000	5.619.744.000
3	Thửa đất số 5, thuộc tờ bản đồ số 83, địa chỉ: Thôn 1, x. Hàm Cần, h. Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận (nay là x. Hàm Thạnh, tỉnh Lâm Đồng)			
3.1	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm	4.917,0	83.000	408.111.000
4	Giá trị hệ thống điện năng lượng mặt trời áp mái trang trại Công ty TNHH đầu tư và xây dựng Vĩnh Tuy công suất 1133KWP và hệ thống trạm biến áp 3 pha công suất 1250KVA - 22/0.4KV			11.324.718.284
Tổng giá trị (VND)				19.352.573.284

Kết luận tổng giá trị (làm tròn): 19.353.000.000 VND.

Bảng chữ: Mười chín tỷ ba trăm năm mươi ba 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.053/26/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.
- 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.
- 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.

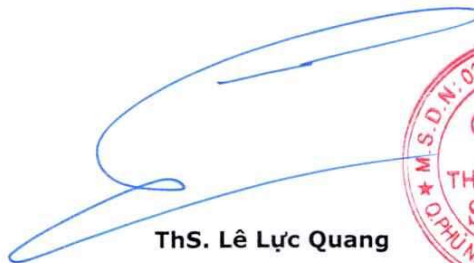
TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN

THẨM ĐỊNH VIÊN

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

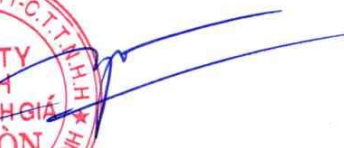


Quách Hào Uy



ThS. Lê Lực Quang

Số thẻ TĐV về giá: XII17.1821



Nguyễn Thị Diệu Vi

Số thẻ TĐV về giá: IX14.1228



MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

Thửa đất số 11, 4, 5 thuộc tờ bản đồ số 83, địa chỉ: Thôn 1, x. Hàm Cẩn, h. Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận (nay là x. Hàm Thạnh, tỉnh Lâm Đồng) và hệ thống điện năng lượng mặt trời áp mái trang trại Công ty TNHH đầu tư và xây dựng Vĩnh Tuy công suất 1133KWP và hệ thống trạm biến áp 3 pha công suất 1250KVA - 22/0.4KV.



Hiện trạng đường mòn vào tài sản thẩm định (thửa đất số 11 và thửa đất số 4)



Hiện trạng tài sản thẩm định thửa đất số 4



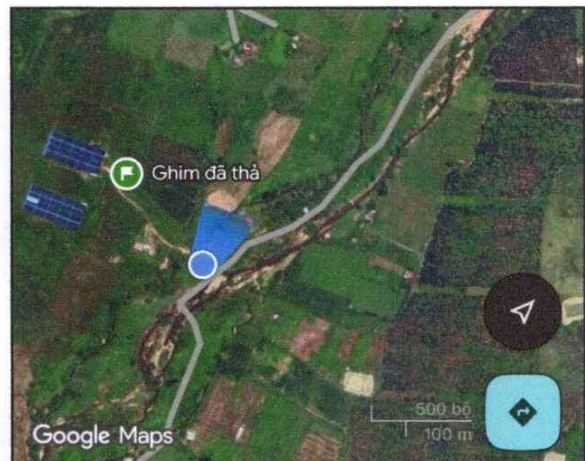
Hiện trạng tài sản thẩm định thửa đất số 5



Hiện trạng tài sản thẩm định thửa đất số 11



Vị trí thửa đất số 4



Vị trí thửa đất số 5

MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ



Vị trí thửa đất số 11



Hiện trạng hệ thống điện năng lượng mặt trời
và hệ thống trạm biến áp
(được lắp đặt trên thửa đất số 4)



Hiện trạng tủ điện inverter



Hiện trạng tấm pin năng lượng mặt trời



Hiện trạng hệ thống điện năng lượng mặt trời và
Tủ điện Inverter



Hiện trạng hệ thống trạm biến áp

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

(Thửa đất số 11 – toạ độ: 11°02'37.5"N 107°56'21.7"E)



SƠ ĐỒ VỊ TRÍ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

(Thửa đất số 4, hệ thống điện năng lượng mặt trời và hệ thống trạm biến áp – toạ độ: 11°02'32.4"N 107°56'19.2"E)



SƠ ĐỒ VỊ TRÍ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

(Thửa đất số 5 – toạ độ: 11°02'30.0"N 107°56'24.8"E)

