

△△ Số chứng thư: 012/2025/A.103 (Số hợp đồng: A.113/25/SaigonPA/HĐ)

△△ Khách hàng yêu cầu thẩm định giá: Công ty cổ phần Nova Thabico

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

△△ Địa chỉ tài sản thẩm định: Thửa đất số 1078 và 1081, tờ bản đồ số 7, thị trấn Thường Thới Tiền, huyện Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp.

△△ Ngày phát hành chứng thư: 17/06/2025.



CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: Công ty cổ phần Nova Thabico

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số A.113/25/SaigonPA/HĐ ngày 13/06/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Công ty cổ phần Nova Thabico;

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định giá số 012/2025/A.103 ngày 17/06/2025 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 012/2025/A.103 ngày 17/06/2025 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng: Công ty cổ phần Nova Thabico
- Mã số thuế : 1402151177
- Địa chỉ : Số 186 đường Ngô Quyền, Khóm Thượng 1, thị trấn Thường Thới Tiền, huyện Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp.
- Đại diện : Ông Nguyễn Hiếu Liêm Chức vụ: Chủ tịch HĐQT

2. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên DN : Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn (Saigon PA)
- Địa chỉ : Tầng 2-3, số 151 Trần Huy Liệu, Phường 8, Quận Phú Nhuận, TP HCM.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Giá trị quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 1078 và 1081, tờ bản đồ số 7, thị trấn Thường Thới Tiền, huyện Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp.

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tháng 06/2025. Ngày khảo sát hiện trạng 13/06/2025.

5. MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ:

Phục vụ công tác vay vốn.

6. CƠ SỞ GIÁ TRỊ THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Cơ sở giá trị thị trường.

7. GIÁ THIẾT VÀ GIÁ THIẾT ĐẶC BIỆT:

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

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

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



SAIGON PA

CÔNG TY THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

151 Trần Huy Liệu, P.8, Q. Phú Nhuận, Tp.HCM

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

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

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 1078, tờ bản đồ số 7, thị trấn Thường Thới Tiền, huyện Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp			
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp thời hạn sử dụng đến ngày 24/12/2071	19.928,60	3.410.000	67.956.526.000
2	Thửa đất số 1081, tờ bản đồ số 7, thị trấn Thường Thới Tiền, huyện Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp			
2.1	Giá trị quyền sử dụng đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp thời hạn sử dụng đến ngày 24/12/2071	599,40	3.410.000	2.043.954.000
Tổng giá trị (VND)				70.000.480.000

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 70.000.000.000 VND.

Bảng chữ: Bảy mươi tỷ 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 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.113/25/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.

Trong điều kiện thị trường giao dịch hạn chế tài sản so sánh có cùng mục đích sử dụng đất, quy mô diện tích, thời hạn sử dụng đất với tài sản thẩm định giá, Saigon PA đề xuất ước tính giá trị tài sản cần thẩm định giá dựa trên cơ sở giá đất ở tại đô thị đang giao dịch trên địa bàn sau khi điều chỉnh tuyệt đối các yếu tố về mục đích sử dụng đất, quy mô diện tích và thời hạn sử dụng đất theo quy định hiện hành của UBND tỉnh.

Trong trường hợp sử dụng đất hỗn hợp (gồm đất phi nông nghiệp và nông nghiệp) làm tài sản so sánh, chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất được ước tính dựa vào chênh lệch giá các loại đất theo bảng giá đất Nhà nước quy định bởi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh/thành phố trực thuộc trung ương có hiệu lực tại thời điểm thẩm định giá. Các chi phí khác (nếu có) liên quan đến việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất chưa được xem xét được giá định không ảnh hưởng trọng yếu đến kết quả thẩm định giá.

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.

Giá trị tài sản thẩm định được ước tính trong điều kiện hợp thửa. Việc tách riêng các thửa đất có thể làm thay đổi kết quả thẩm định giá. 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. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.

Báo cáo kết quả 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 định 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 kết quả 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.

Báo cáo kết quả thẩm định giá số: 012/2025/A.103 kèm theo Chứng thư này.

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, hình ảnh thực tế và biên bản khảo sát hiện trạng tài sản.

Chứng thư thẩm định giá được phát hành 03 bản chính, trong đó Saigon PA giữ 01 bản, khách hàng giữ 02 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



Nguyễn Văn Phước

THẨM ĐỊNH VIÊN



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



CHỦ TỊCH HĐQT

Nguyễn Mạnh Hùng
Số thẻ ĐTV về giá: VI10.374

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 06 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ 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 : Tầng 2-3, số 151 Trần Huy Liệu, Phường 8, Quận Phú Nhuận, TP HCM.
- 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 3 ngày 21/09/2022.
- Thông báo số 1271/TB-BTC ngày 31/12/2024 của Bộ Tài chính về việc công bố Danh sách thẩm định về giá đủ điều kiện hành nghề thẩm định giá kể từ ngày 01/01/2025 tại các doanh nghiệp thẩm định giá; 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 kể từ ngày 01/01/2025;
- Điện thoại : 0236.358.8068 Fax: 0236.358.8068
- Email : info@thamdinghgiaisaigon.com Website: www.thamdinghgiaisaigon.com

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

2.1. Thông tin về khách hàng thẩm định giá:

- Tên khách hàng: Công ty cổ phần Nova Thabico
- Mã số thuế : 1402151177
- Địa chỉ : Số 186 đường Ngô Quyền, Khóm Thượng 1, thị trấn Thường Thới Tiền, huyện Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp.
- Đại diện : Ông Nguyễn Hiếu Liêm Chức vụ: Chủ tịch HĐQT

2.2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- Giá trị quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 1078 và 1081, tờ bản đồ số 7, thị trấn Thường Thới Tiền, huyện Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp.

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 06/2025.
- Ngày khảo sát hiện trạng 13/06/2025.

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 34/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Quy định thi, quản lý, cấp và thu hồi Thẻ thẩm định viên về giá;
- Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực 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 32/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực 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 31/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về thu thập và phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá;
- Thông tư số 36/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực 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 về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về thẩm định giá tài sản vô hình;
- Thông tư số 38/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Quy trình 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 doanh nghiệp thẩm định giá và chi phí phục vụ cho việc thẩm định giá của hội đồng thẩm định giá;
- 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;
- Thông tư số 39/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Quy trình đào tạo, bồi dưỡng, cập nhật kiến thức và cấp chứng chỉ nghiệp vụ thẩm định giá;
- Thông tư số 19/VBHN-BTC ngày 20/07/2017 của Bộ Tài chính, Hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định;
- Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10/6/2013 và áp dụng từ năm tài chính năm 2013, được sửa đổi, bổ sung bởi 02 Thông tư sau:
- Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số Điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 28/11/2016 và áp dụng từ năm tài chính 2016;
- Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/4/2017 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 4 năm 2013 và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13 tháng 10 năm 2016 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 26/5/2017 và áp dụng từ năm tài chính 2016;

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0309509811 ngày 09/11/2009 và cấp đổi ngày 25 tháng 7 năm 2022;
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá số 012/TĐG ngày 19/08/2015; cấp lại lần 3 ngày 21/09/2022;
- Thông báo số 1271/TB-BTC ngày 31/12/2024 của Bộ Tài chính về việc công bố Danh sách thẩm định về giá đủ điều kiện hành nghề thẩm định giá kể từ ngày 01/01/2025 tại các doanh nghiệp thẩm định giá; 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 kể từ ngày 01/01/2025;
- Quyết định số 36/2019/QĐ-UBND ngày 19/12/2019 của UBND tỉnh Đồng Tháp về ban hành quy định bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp 05 năm (2020-2024);
- Quyết định số 13/2021/QĐ-UBND ngày 23/07/2021 của UBND tỉnh Đồng Tháp về sửa đổi, bổ sung một số điều của quy định ban hành kèm theo quyết định số 36/2019/QĐ-UBND ngày 19 tháng 12 năm 2019 của ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp ban hành quy định bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp 05 năm (2020 - 2024);
- Quyết định số 12/2024/QĐ-UBND ngày 04/06/2024 của UBND tỉnh Đồng Tháp về sửa đổi, bổ sung bảng giá đất ở tại khoản 2, khoản 3 điều 10 của quy định ban hành kèm theo quyết định số 36/2019/QĐ-UBND ngày 19 tháng 12 năm 2019 của ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp ban hành quy định bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp 05 năm (2020 - 2024);
- Quyết định số 46/2023/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2023 của UBND tỉnh Đồng Tháp quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024 trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp;
- Quyết định số 17/2024/QĐ-UBND-HC ngày 19 tháng 7 năm 2024 của UBND tỉnh Đồng Tháp về sửa đổi, bổ sung hệ số điều chỉnh đối với đất ở tại điểm b, điểm c khoản 1 điều 1 Quyết định số 46/2023/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2023 của UBND tỉnh quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024 trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp;
- Hợp đồng thẩm định giá số A.113/25/SaigonPA/HĐ ngày 13/06/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Công ty cổ phần Nova Thabico;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI 117764 có số vào sổ cấp GCN: CT09060 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 02/03/2023;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI 117763 có số vào sổ cấp GCN: CT09059 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 02/03/2023;
- 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 1081, tờ bản đồ số 7, thị trấn Thường Thới Tiền, huyện Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp.

3.1.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 1081, tờ bản đồ số 7, thị trấn Thường Thới Tiền, huyện Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp.
- Vị trí: Tài sản thẩm định có 1 mặt tiếp giáp mặt tiền đường Ngô Quyền (đường nhựa lòng đường rộng khoảng 16m) và 1 mặt tiếp giáp đường nhựa hướng ra đường Ngô Quyền (đường nhựa lòng đường rộng khoảng 14m); vị trí tài sản cách đường Cách Mạng Tháng Tám khoảng 600m, cách đường ĐT841 khoảng 960m. Căn cứ hồ sơ pháp lý khách hàng cung cấp và hiện trạng thực tế tài sản trong quá trình khảo sát dưới sự hướng dẫn của khách hàng, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định liền kề với thửa đất số 1087, cùng chủ, cùng thuộc tờ bản đồ số 7, thị trấn Thường Thới Tiền, huyện Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp thành một khối thống nhất có 1 mặt tiếp giáp mặt tiền đường Ngô Quyền và 1 mặt tiếp giáp đường nhựa hướng ra đường Ngô Quyền.

3.1.2. Hiện trạng khu đất

- Diện tích đất được công nhận theo giấy chứng nhận là: 599,4m².
- Mục đích sử dụng đất: Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp.
- Thời hạn sử dụng: Đến tháng 24/12/2071.
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.
- Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần.
- Hình dạng lô đất: Không cân đối.
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: nhà bảo vệ, nhà xe.

3.2. Quyền sử dụng đất thửa đất số 1078, tờ bản đồ số 7, thị trấn Thường Thới Tiền, huyện Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp.

3.2.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 1078, tờ bản đồ số 7, thị trấn Thường Thới Tiền, huyện Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp.
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp đường nhựa hướng ra đường Ngô Quyền (đường nhựa lòng đường rộng khoảng 14m); vị trí tài sản cách đường Cách Mạng Tháng Tám khoảng 600m, cách đường ĐT841 khoảng 960m. Căn cứ hồ sơ pháp lý khách hàng cung cấp và hiện trạng thực tế tài sản trong quá trình khảo sát dưới sự hướng dẫn của khách hàng, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định liền kề với thửa đất số 1081, cùng chủ, cùng thuộc tờ bản đồ số 7, thị trấn Thường Thới Tiền, huyện Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp thành một khối thống nhất có 1 mặt tiếp giáp mặt tiền đường Ngô Quyền và 1 mặt tiếp giáp đường nhựa hướng ra đường Ngô Quyền.

3.2.2. Hiện trạng khu đất

- Diện tích đất được công nhận theo giấy chứng nhận là: 19928,6m².
- Mục đích sử dụng đất: Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp.
- Thời hạn sử dụng: Đến tháng 24/12/2071.
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.
- Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần.
- Hình dạng lô đất: Cân đối.
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: sân, nhà xưởng, nhà văn phòng, nhà ăn, nhà xe, nhà bảo vệ, hệ thống xử lý nước thải,....

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

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

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

- Yếu tố về kinh tế: Khu dân cư tập trung tương đối đông; hoạt động kinh tế phát triển.
- Yếu tố về xã hội: Cơ sở hạ tầng giao thông phát triển; hệ thống điện, nước, dịch vụ viễn thông có; dân trí cao; an ninh xã hội được đảm bảo.

5. GIÁ THIẾT VÀ GIÁ THIẾT ĐẶC BIỆT

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

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

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

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

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

6.2.1. Xác định giá trị quyền sử dụng đất

- Căn cứ theo pháp lý của khách hàng cung cấp, hiện trạng thực tế tài sản, Saigon PA nhận định các thửa đất số 1081 và 1078 cùng thuộc tờ bản đồ số 7, thị trấn Thường Thới Tiền, huyện Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp liền kề nhau thành một khối thống nhất có 1 mặt tiếp giáp mặt tiền đường Ngô Quyền và 1 mặt tiếp giáp đường nhựa hướng ra đường Ngô Quyền, tổng diện tích là 20.528m². Để đánh giá đầy đủ lợi thế của các thửa đất thẩm định, Saigon PA đề xuất xác định giá trị tài sản trong điều kiện hợp thửa.
- Qua khảo sát thông tin trên thị trường tại khu vực thẩm định giá, Saigon PA nhận định thị trường khan hiếm giao dịch tài sản so sánh có cùng đặc điểm về mục đích sử dụng đất, quy mô diện tích và thời hạn sử dụng đất với tài sản thẩm định giá. Để có cơ sở thẩm định giá tài sản, Saigon PA đề xuất ước tính giá trị tài sản trên cơ sở giá đất ở đô thị đang giao dịch trên địa bàn sau khi điều chỉnh tuyệt đối các yếu tố về mục đích sử dụng đất, quy mô diện tích và thời hạn sử dụng đất theo quy định hiện hành của UBND Tỉnh Đồng Tháp. Qua đó, Saigon PA xác định giá trị tài sản theo các bước sau:
 - + Bước 1: Xác định đơn giá quyền sử dụng đất của tài sản thẩm định giá định mang đặc điểm của đất nền (thổ cư), quy mô diện tích nhỏ <90m²;
 - + Bước 2: Xác định đơn giá quyền sử dụng đất của tài sản cần thẩm định bằng cách điều chỉnh tuyệt đối các yếu tố về quy mô diện tích (mật độ xây dựng), mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất từ giá đất được tính toán ở bước 1;
 - + Bước 3: Xác định giá trị quyền sử dụng đất của tài sản cần thẩm định.

➤ **Bước 1: Xác định đơn giá đất tài sản thẩm định giá định**

❖ **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 giả định	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Thời điểm/Tình trạng giao dịch		Rao bán tháng 5/2025	Rao bán tháng 6/2025	Rao bán tháng 6/2025
2	Thông tin tham chiếu		Chị Thơm - 0898806818	Chị Nhân - 0906986856	Thiên Tử - 0909708543
3	Tình trạng pháp lý		Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
4	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
5	Mục đích sử dụng đất	ODT	ODT+CLN	ODT	ODT
6	Vị trí	Mặt tiền đường Ngô Quyền, thị trấn Thường Thới Tiền, Huyện Hồng Ngự, Đồng Tháp	Mặt tiền đường Ngô Quyền, thị trấn Thường Thới Tiền, Huyện Hồng Ngự, Đồng Tháp	Mặt tiền đường 30 tháng 4, thị trấn Thường Thới Tiền, Huyện Hồng Ngự, Đồng Tháp, khu dân cư đông đúc	Mặt tiền đường Lê Duẩn, thị trấn Thường Thới Tiền, Huyện Hồng Ngự, Đồng Tháp, khu dân cư đông đúc
7	Chiều rộng mặt tiền	4-5m	7,40m	4,50m	4,50m
8	Quy mô diện tích	<90m	380,0m ²	76,6m ²	76,5m ²
8.1	Diện tích đất ở		86,0m ²	76,6m ²	76,5m ²
8.2	Diện tích đất trồng cây lâu năm		294,0m ²		
9	Cơ sở hạ tầng	2 mặt đường nhựa	1 mặt đường nhựa	1 mặt đường nhựa + lối thoát hiểm 2m	1 mặt đường nhựa + lối thoát hiểm 2m
10	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
11	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
12	Giá rao bán (VND)		2.900.000.000	1.400.000.000	1.900.000.000
13	Nhận định từ giá rao bán về giá ước tính giao dịch thành công		Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá còn lớn

STT	Yếu tố so sánh	TSTD giả định	TSSS1	TSSS2	TSSS3
14	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		2.639.000.000	1.260.000.000	1.520.000.000
15	Kết cấu công trình xây dựng		đất trống	Nhà cấp 4	Nhà trệt + gác
16	Diện tích sàn sử dụng		0,0	70,0	90,0
17	Giá trị công trình xây dựng (VND)		0	258.334.272	417.244.082
18	Giá trị chuyển đổi mục đích sử dụng đất (VND)		796.291.650	0	0
19	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		9.040.000	13.077.000	14.415.000

❖ **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 giả định	TSSS1	TSSS2	TSSS3
A	Đơn giá thị trường (VND/m ²)		9.040.000	13.077.000	14.415.000
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
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>
	<i>Mức điều chỉnh</i>		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		9.040.000	13.077.000	14.415.000
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
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>
	<i>Mức điều chỉnh</i>		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		9.040.000	13.077.000	14.415.000
3	Vị trí	Mặt tiền đường Ngô Quyền, thị trấn Thường Thới Tiền, Huyện Hồng Ngự, Đồng Tháp	Mặt tiền đường Ngô Quyền, thị trấn Thường Thới Tiền, Huyện Hồng Ngự, Đồng Tháp	Mặt tiền đường 30 tháng 4, thị trấn Thường Thới Tiền, Huyện Hồng Ngự, Đồng Tháp, khu dân cư đông đúc	Mặt tiền đường Lê Duẩn, thị trấn Thường Thới Tiền, Huyện Hồng Ngự, Đồng Tháp, khu dân cư đông đúc
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		<i>0,00%</i>	<i>-16,44%</i>	<i>-16,44%</i>
	<i>Mức điều chỉnh</i>		0	-2.149.859	-2.369.826
	Giá trị sau điều chỉnh		9.040.000	10.927.141	12.045.174

STT	Yếu tố so sánh	TSTD giá định	TSSS1	TSSS2	TSSS3
4	Quy mô diện tích	<90m	380,0m ²	76,6m ²	76,5m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		19,33%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		1.747.432	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		10.787.432	10.927.141	12.045.174
5	Cơ sở hạ tầng	2 mặt đường nhựa	1 mặt đường nhựa	1 mặt đường nhựa + lối thoát hiểm 2m	1 mặt đường nhựa + lối thoát hiểm 2m
	Tỷ lệ điều chỉnh		10,00%	7,00%	7,00%
	Mức điều chỉnh		904.000	915.390	1.009.050
	Giá trị sau điều chỉnh		11.691.432	11.842.531	13.054.224
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		11.691.432	11.842.531	13.054.224
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		12.196.062		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		-4,1%	-2,9%	7,0%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		12.196.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		2.651.432	3.065.249	3.378.876
	Số lần điều chỉnh		2	2	2
	Biên độ điều chỉnh		10,0% - 19,3%	7,0% - 16,4%	7,0% - 16,4%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		2.651.432	-1.234.469	-1.360.776

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

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

- Về vị trí: Tài sản thẩm định thuộc tuyến đường có dân cư thưa thớt. Trong khi đó các tài sản so sánh 2, 3 thuộc tuyến đường có dân cư đông đúc hơn nên lợi thế hơn so với tài sản thẩm định giá. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn các tài sản so sánh 2, 3 là khoảng 16,44% về yếu tố vị trí.
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có diện tích <90m². Trong khi đó tài sản so sánh 1 có quy mô diện tích là 380,0m² nên kém lợi thế hơn so với tài sản thẩm định giá. 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 là khoảng 19,33% về yếu tố quy mô diện tích.
- Về cơ sở hạ tầng: Tài sản thẩm định giá có 2 mặt tiếp giáp đường nhựa. Trong khi đó, tài sản so sánh 1 có 1 mặt tiếp giáp đường nhựa nên kém lợi thế hơn so với tài sản thẩm định giá. Tài sản so sánh 2, 3 có 1 mặt tiếp giáp đường nhựa và 1 mặt tiếp giáp lối thoát hiểm 2m nên kém lợi thế hơn so với tài sản thẩm định giá. 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 là khoảng 10,00%; 7,00%; 7,00% 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 giá định, tương ứng là **12.196.000 VND/m²**.

➤ **Bước 2: Điều chỉnh tuyệt đối các yếu tố về quy mô diện tích (mật độ xây dựng), mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất**

⬇ **Điều chỉnh yếu tố quy mô diện tích**

- Đối với các dự án bất động sản với quy mô diện tích lớn, chủ đầu tư cần dùng một phần quỹ đất để xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật (đường giao thông nội bộ, công viên, cây xanh, hệ thống cấp thoát nước,...), tỷ trọng diện tích đất khai thác hiệu dụng (thể hiện thông qua mật độ xây dựng tối đa) thấp hơn nhiều so với thửa đất có quy mô diện tích nhỏ. Saigon PA giả định phần chi phí mất đi do không thể khai thác 100% diện tích đất như các thửa đất nhỏ (<90m²) có thể được chuyển hóa hoàn toàn vào giá đất của tài sản thẩm định giá định. Qua đó, tỷ lệ điều chỉnh này đúng bằng 1 (một) trừ đi mật độ xây dựng tối đa của khu đất theo quy định của Nhà nước.
- Theo thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ xây dựng về ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, mật độ xây dựng thuần của lô đất xây dựng nhà máy, kho tàng tối đa là 70%. Qua đó, Saigon PA nhận định tỷ lệ điều chỉnh yếu tố quy mô diện tích (mật độ xây dựng) là khoảng (1 - 70%) = 30% đối với tài sản thẩm định. Đơn giá đất sau điều chỉnh yếu tố mật độ xây dựng như sau:

$$\begin{aligned}\text{Đơn giá đất ở sau điều chỉnh} &= 12.196.000 \text{ VND/m}^2 \times (1 - 30\%) \\ &= \mathbf{8.537.200 \text{ VND/m}^2}\end{aligned}$$

⬇ **Điều chỉnh yếu tố mục đích sử dụng đất**

- Theo Quyết định số 36/2019/QĐ-UBND ngày 19/12/2019 của UBND tỉnh Đồng Tháp về ban hành quy định bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp 05 năm (2020-2024), giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại dịch vụ bằng 60% giá đất ở cùng khu vực, cùng vị trí. Qua đó, Saigon PA nhận định tỷ lệ điều chỉnh yếu tố mục đích sử dụng đất là khoảng (1 - 60%) = 40% đối với tài sản thẩm định. Đơn giá đất sau điều chỉnh yếu tố mục đích sử dụng đất như sau:

$$\begin{aligned}\text{Đơn giá đất ở sau điều chỉnh} &= 8.537.200 \text{ VND/m}^2 \times (1 - 40\%) \\ &= \mathbf{5.122.320 \text{ VND/m}^2}\end{aligned}$$

⬇ **Điều chỉnh yếu tố thời hạn sử dụng đất**

- Căn cứ hồ sơ pháp lý được cung cấp, thời hạn sử dụng đất còn lại của tài sản thẩm định (đến ngày 24/12/2071) là khoảng 46,6 năm. Qua đó, Saigon PA điều chỉnh yếu tố thời hạn sử dụng đất của tài sản thẩm định giá như sau:

$$\begin{aligned}\text{Đơn giá đất ở sau điều chỉnh} &= 5.122.320 \text{ VND/m}^2 \times 46,6/70 \\ &= \mathbf{3.410.000 \text{ VND/m}^2}\end{aligned}$$

➤ **Bước 3: Xác định giá trị quyền sử dụng đất của tài sản cần thẩm định**

- Thửa đất số 1078 có diện tích đất là 19.928,60 m²
Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích đất x Đơn giá đất
= 19.928,60m² x 3.410.000 VND/m²
= **67.956.526.000 VND.**
- Thửa đất số 1081 có diện tích đất là 599,40 m²
Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích đất x Đơn giá đất
= 599,40m² x 3.410.000 VND/m²
= **2.043.954.000 VND.**

7. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
1	Thửa đất số 1078, tờ bản đồ số 7, thị trấn Thường Thới Tiền, huyện Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp			
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp thời hạn sử dụng đến ngày 24/12/2071	19.928,60	3.410.000	67.956.526.000
2	Thửa đất số 1081, tờ bản đồ số 7, thị trấn Thường Thới Tiền, huyện Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp			
2.1	Giá trị quyền sử dụng đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp thời hạn sử dụng đến ngày 24/12/2071	599,40	3.410.000	2.043.954.000
Tổng giá trị (VND)				70.000.480.000

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 70.000.000.000 VND.

Bảng chữ: Bảy mươi tỷ 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 kể từ ngày phát hành chứng thư thẩm định giá.

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.113/25/SaigonPA/HD. Trong trường hợp khách hàng không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ bao gồm nghĩa vụ thanh toán đã ghi trong Hợp đồng nêu trên trong thời hạn quy định thì mặc nhiên hợp đồng vô hiệu và toàn bộ Chứng thư/ Báo cáo thẩm định giá liên quan đến Hợp đồng này nếu được thoả thuận giao trước cho khách hàng sẽ không có giá trị pháp lý.
- Kết quả thẩm định giá trên chỉ có giá trị khi 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.
- Trong điều kiện thị trường giao dịch hạn chế tài sản so sánh có cùng mục đích sử dụng đất, quy mô diện tích, thời hạn sử dụng đất với tài sản thẩm định giá, Saigon PA đề xuất ước tính giá trị tài sản cần thẩm định giá dựa trên cơ sở giá đất ở tại đô thị đang giao dịch trên địa bàn sau khi điều chỉnh tuyệt đối các yếu tố về mục đích sử dụng đất, quy mô diện tích và thời hạn sử dụng đất theo quy định hiện hành của UBND tỉnh.

- Trong trường hợp sử dụng đất hỗn hợp (gồm đất phi nông nghiệp và nông nghiệp) làm tài sản so sánh, chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất được ước tính dựa vào chênh lệch giá các loại đất theo bảng giá đất Nhà nước quy định bởi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh/thành phố trực thuộc trung ương có hiệu lực tại thời điểm thẩm định giá. Các chi phí khác (nếu có) liên quan đến việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất chưa được xem xét được giá định không ảnh hưởng trọng yếu đến kết quả thẩm định giá.
- 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.
- Giá trị tài sản thẩm định được ước tính trong điều kiện hợp thửa. Việc tách riêng các thửa đất có thể làm thay đổi kết quả thẩm định giá. 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. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.
- Báo cáo kết quả 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 kết quả 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 PHỤ LỤC KÈM THEO: (Nếu có)

- 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



Nguyễn Văn Phước

THẨM ĐỊNH VIÊN



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



CHỦ TỊCH HĐQT

Nguyễn Mạnh Hùng
Số thẻ TĐV về giá: VI10.374

MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ



Đường Ngô Quyền



Đường nhựa hướng ra đường Ngô Quyền



Hiện trạng tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định

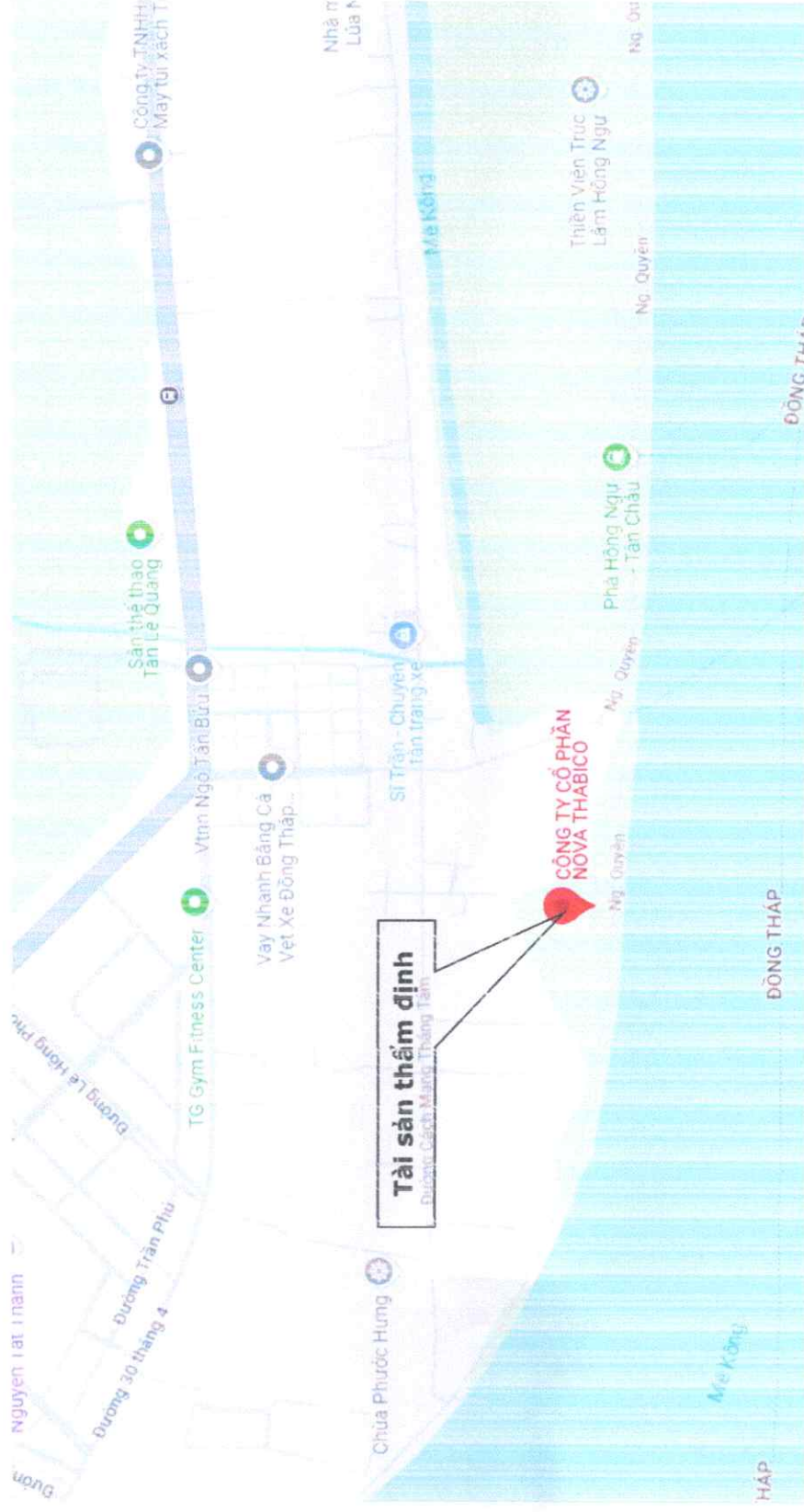


Hiện trạng tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ



KẾ HOẠCH THẨM ĐỊNH GIÁ

1. Mục tiêu, yêu cầu, phạm vi và nội dung công việc :

- Khách hàng: Công ty cổ phần Nova Thabico
- Tài sản thẩm định giá : Quyền sử dụng đất
- Địa điểm thẩm định giá : Thửa đất số 1078 và 1081, tờ bản đồ số 7, thị trấn Thường Thới Tiền, huyện Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp
- Mục đích thẩm định giá: vay vốn

2. Phương thức, cách thức tiến hành thẩm định giá :

- Nghiên cứu hồ sơ pháp lý, tài liệu, đặc điểm tài sản thẩm định giá do khách hàng cung cấp và thẩm định hiện trạng tài sản thẩm định giá.
- Khảo sát, phân tích nguồn dữ liệu thông tin giá thị trường tại thời điểm thẩm định giá.

3. Dữ liệu cần thiết cho cuộc thẩm định giá, các tài liệu cần thu nhập về thị trường, tài sản thẩm định giá, tài sản so sánh:

- Thực trạng và triển vọng cung cầu của nhóm(loại) tài sản thẩm định giá.
- Các thông tin khác có liên quan, tài liệu về thị trường của tài sản thẩm định giá, thông tin các tài sản so sánh.

4. Nghiên cứu hồ sơ, tài liệu về tài sản thẩm định giá:(hồ sơ đầy đủ hay không đầy đủ, cần bổ sung hồ sơ gì, ...): đầy đủ.

5. Tiến độ thực hiện :

STT	Kế hoạch thực hiện	Thời gian thực hiện		
		Thời gian cho phép	Thời gian	
			Bắt đầu	Kết thúc
1	Nghiên cứu hồ sơ, yêu cầu bổ sung (nếu có)	1 ngày	13/6/2025	13/6/2025
2	Thẩm định hiện trạng	1 ngày	13/6/2025	13/6/2025
3	Thu nhập thông tin	1 ngày	14/6/2025	14/6/2025
4	Phân tích thông tin, áp dụng các phương pháp thẩm định giá	1 ngày	16/6/2025	16/6/2025
5	Hoàn thiện Báo cáo và Chứng thư thẩm định giá	1 ngày	17/6/2025	17/6/2025

6. Tổ chức thực hiện :

- Tổ thẩm định viên: Nguyễn Văn Phước
- Thẩm định viên: Lê Lực Quang

7. Thuê chuyên gia tư vấn (nếu cần thiết) :

Tổ thẩm định giá

13/6/2025
Ban Giám đốc

Nguyễn Văn Phước

Lê Lực Quang

Nguyễn Thị Diệu Vi

TP.HCM, ... giờ ngày 17 tháng 6 năm 2025

BÁO CÁO KIỂM SOÁT NỘI BỘKính gửi: Ban Giám đốc Công Ty.**Người lập: Thẩm định viên/Trợ lý thẩm định:** Nguyễn Văn Phước**Thẩm định viên:** Lê Lê Quang Phòng/ban: Kỹ thuật nghiệp vụ thẩm định giá
Được phân công hồ sơ thẩm định, xin báo cáo kết quả thực hiện sau:**Hồ sơ số :** P.M ngày(thụ lý) P.M**Tài sản thẩm định:** Thửa 1078 + 1081, thửa 7, thị trấn Thương
Thới Tiến, huyện Hồng Ngự, tỉnh Tháp**Khách hàng:** CTCP Nava Thabico**Mục đích thẩm định:** vay vốn Thời điểm thẩm định: 6/2025**Yêu cầu khác của khách hàng:****Thời gian thực hiện:****1. Quy trình thẩm định**

Đã thực hiện đầy đủ quy trình thẩm định theo Tiêu chuẩn, quy định của công ty



Đang bổ sung quy trình



Ý kiến bổ sung

:

2. Phương pháp thẩm định:

Các phương pháp thẩm định được áp dụng: p.p. so sánh

Biện luận:

3. Kết luận về giá trị của tài sản thẩm định

Giá trị của tài sản được thẩm định là 70.000.480.000đ

Giá chưa bao gồm :

Ghi chú: Đính kèm theo file hồ sơ thẩm định theo báo cáo.**Phần dành cho Kiểm soát nội bộ:****1. Quy trình thẩm định**

SAIGON PA – BÁO CÁO KIỂM SOÁT NỘI BỘ

Thực hiện đầy đủ quy trình thẩm định



Cần bổ sung quy trình



Nội dung bổ sung : không

2. Đánh giá chất lượng chứng thư – báo cáo thẩm định được thực hiện:

Pháp lý: ĐP

Nội dung miêu tả tài sản thẩm định: ĐP

Cơ sở, căn cứ, lập luận cho giá trị tài sản: Hợp lý

3. Phương pháp thực hiện:

Đánh giá về các Phương pháp thẩm định đã áp dụng và biện luận trong hồ sơ:

Phương pháp thẩm định phù hợp, biện luận đầy đủ

4. Giá trị của tài sản được thẩm định

Giá trị của tài sản được thẩm định là 70.000.000.000 VND

5. Ý kiến khác (nếu có):

Thẩm định viên


Lê Đức Quang

Kiểm soát viên


Nguyễn Thị Vân

Ý kiến của Ban giám đốc

Một số thay đổi khi thực hiện mẫu này:

- Sau khi hoàn thành công việc thẩm định, Người thực hiện hồ sơ phải lập báo cáo theo mẫu trước khi thông báo chính thức cho Kinh doanh, chuyển qua in ấn để phát hành chứng thư.
- Báo cáo được chuyển qua Kiểm soát viên rà soát, đánh giá. Trường hợp không thống nhất với Kiểm soát viên, Người thực hiện kiểm tra lại quy trình thực hiện.
- Nếu thông quá, Kết quả thẩm định sẽ được chuyển cho Kinh doanh để thông báo kết quả cho khách hàng. Như vậy, Kinh doanh sẽ báo giá cho khách hàng theo kết quả trên báo cáo có phê duyệt của Kiểm soát viên, Ban giám đốc.

Sơ đồ vị trí:

Kết thúc khảo sát vào lúc 10... giờ ...30'... cùng ngày. Các bên liên quan cùng đọc và ký vào bên bản.

Đại diện Công ty TĐG Sài Gòn


Nguyễn Văn Phước


Lê Lưu Quang

Khách hàng


Trần Hoàng Thống

Phiếu số 1

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

Tên phường (xã):

Tên người được điều tra: chị Thơm - 0898806818

- Địa chỉ⁽¹⁾:

Thời điểm giao dịch⁽²⁾:

Rao bán tháng
5/2025

- Giá bất động sản giao dịch: 2.639.000.000 VNĐ

- Giá đất giao dịch: 2.639.000.000 VNĐ hoặc 9.040.000 VNĐ/m²

- Nguồn thông tin: <https://guland.vn/post/chinh-chu-can-ban-lo-dat-o-nam-duong-ngo-quyen-1219150>

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: Thửa đất số: diện tích: 380m²
- Mục đích sử dụng: ODT+CLN 86m² 294m²
- Địa chỉ thửa đất⁽³⁾: Mặt tiền đường Ngô Quyền, thị trấn Thường Thới Tiền, Huyện Hồng Ngự, Đồng Tháp
- Kích thước mặt tiền: 07m - Kích thước chiều sâu thửa đất:
- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật ☒, hình bình hành ☐, hình vuông ☐, hình thang xuôi ☐, hình thang ngược ☐, hình đa giác ☐, hình chữ L ☐
- Vị trí đất:

Tên địa danh	Khoảng cách đến đường (phố) hoặc đến ngõ (hẻm) cấp liền kề trước nó	Cơ sở hạ tầng
Đường (phố):		1 mặt đường nhựa
Ngõ (hẻm) cấp 1:		
Ngõ (hẻm) cấp 2:		
Ngõ (hẻm) cấp 3:		
Ngõ (hẻm) cấp 4:		

- Các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật: Tốt

- Các yếu tố về hạ tầng xã hội: Tốt

- Các thông tin khác có ảnh hưởng đến giá đất (nếu có):

2. Các thông tin về tài sản gắn liền với đất

- Nhà ở: Nhà phố Cấp nhà:3 Năm xây dựng:
- Diện tích xây dựng: Số tầng:
Diện tích sàn xây dựng: 00m²
Giấy phép xây dựng: có ☐, không có ☐
- Tài sản khác (nếu có):

Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)

14/6/2025
Người được điều tra
(Ký hoặc không ký tên)

Nguyễn Văn Phước

Lê Lực Quang

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

Tên phường (xã):

Tên người được điều tra: Chị Nhàn - 0906986856

- Địa chỉ⁽¹⁾:

Thời điểm giao dịch⁽²⁾:

Rao bán tháng
6/2025

- Giá bất động sản giao dịch: 1.260.000.000 VNĐ

- Giá đất giao dịch: 1.001.665.728 VNĐ hoặc 13.077.000 VNĐ/m²

- Nguồn thông tin: <https://www.nhatot.com/mua-ban-nha-dat-huyen-hong-ngu-dong-thap/123798074.htm>

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: Thửa đất số: diện tích: 77m²

- Mục đích sử dụng: ODT 77m² 00m²

- Địa chỉ thửa đất⁽³⁾: Mặt tiền đường 30 tháng 4 và 1 mặt hẻm, thị trấn Thường Thới Tiền, Huyện Hồng Ngự, Đồng Tháp, khu dân cư đông đúc

- Kích thước mặt tiền: 05m - Kích thước chiều sâu thửa đất:

- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật x, hình bình hành ☐, hình vuông ☐, hình thang xuôi ☐, hình thang ngược ☐, hình đa giác ☐, hình chữ L ☐.

- Vị trí đất:

Tên địa danh	Khoảng cách đến đường (phố) hoặc đến ngõ (hẻm) cấp liền kề trước nó	Cơ sở hạ tầng
Đường (phố):		t đường nhựa + lối thoát hiểm
Ngõ (hẻm) cấp 1:		
Ngõ (hẻm) cấp 2:		
Ngõ (hẻm) cấp 3:		
Ngõ (hẻm) cấp 4:		

- Các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật: Tốt

- Các yếu tố về hạ tầng xã hội: Tốt

- Các thông tin khác có ảnh hưởng đến giá đất (nếu có):

2. Các thông tin về tài sản gắn liền với đất

- Nhà ở: Cấp nhà: Năm xây dựng:

- Diện tích xây dựng: Số tầng: Nhà cấp 4

Diện tích sàn xây dựng: 70m²

Giấy phép xây dựng: có ☐, không có ☐.

- Tài sản khác (nếu có):

14/6/2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Người được điều tra

(Ký hoặc không ký tên)

Nguyễn Văn Phước

Lê Lực Quang

Phiếu số 3

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

Tên phường (xã):

Tên người được điều tra: Thiên Tử - 0909708543

- Địa chỉ⁽¹⁾: Thời điểm giao dịch⁽²⁾: Rao bán tháng 6/2025

- Giá bất động sản giao dịch: 1.520.000.000 VNĐ

- Giá đất giao dịch: 1.102.755.919 VNĐ hoặc 14.415.000 VNĐ/m²

- Nguồn thông tin: Liên hệ zalo

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: Thửa đất số: diện tích: 77m²

- Mục đích sử dụng: ODT 00m² 77m²

- Địa chỉ thửa đất⁽³⁾: Mặt tiền đường Lê Duẩn và 1 mặt hẻm, thị trấn Thường Thới Tiền, Huyện Hồng Ngự, Đồng Tháp, khu dân cư đông đúc

- Kích thước mặt tiền: 05m - Kích thước chiều sâu thửa đất:

- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật x, hình bình hành □, hình vuông □, hình thang xuôi □, hình thang ngược □, hình đa giác □, hình chữ L □.

- Vị trí đất:

Tên địa danh	Khoảng cách đến đường (phố) hoặc đến ngõ (hẻm) cấp liền kề trước nó	Cơ sở hạ tầng
Đường (phố):		1 mặt đường nhựa + lối thoát hiểm 2m
Ngõ (hẻm) cấp 1:		
Ngõ (hẻm) cấp 2:		
Ngõ (hẻm) cấp 3:		
Ngõ (hẻm) cấp 4:		

- Các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật: Tốt

- Các yếu tố về hạ tầng xã hội: Tốt

- Các thông tin khác có ảnh hưởng đến giá đất (nếu có):

2. Các thông tin về tài sản gắn liền với đất

- Nhà ở: Nhà phố Cấp nhà: 3 Năm xây dựng:

- Diện tích xây dựng: 90m² Số tầng: Nhà trệt + gác

Diện tích sàn xây dựng:

Giấy phép xây dựng: có □, không có □.

- Tài sản khác (nếu có):

14/6/2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Người được điều tra

(Ký hoặc không)

Nguyễn Văn Phước

Lê Lực Quang

 Mã tin: 1219150 • Cập nhật 1 tháng trước

Xem 5 tin mua bán khác

[2] Chat Zalo

2. Yêu cầu tư vấn

Loại BDS:	Đất	Chiều ngang:	7.4m
Chiều dài:	51m	Vị trí:	Trong hẻm
Hướng cửa chính:	Nam	Đường/hẻm vào rộng:	10m
Loại đường:	Đường nhựa	Pháp lý:	Có sổ hồng

LH: 0898806818



Bản đồ gi...
guland.vn



000

Mua bán Quy hoạch Danh mục

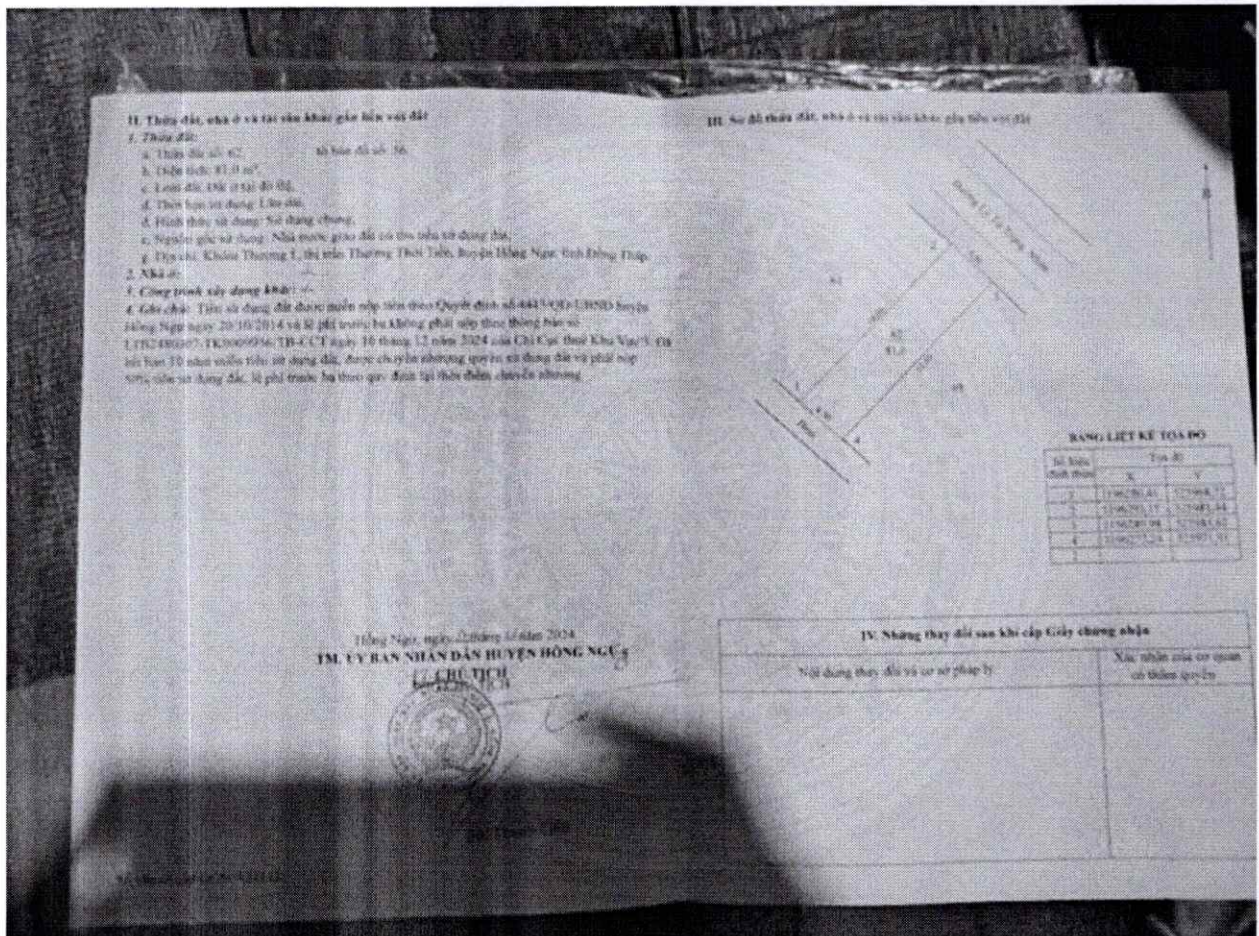
Tờ thưởng

\$ Lọc tin đăng

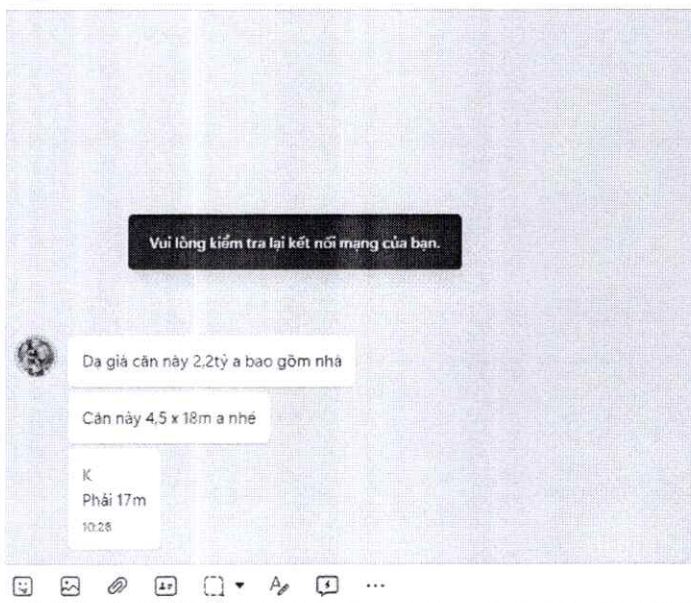
Ng. Quyền

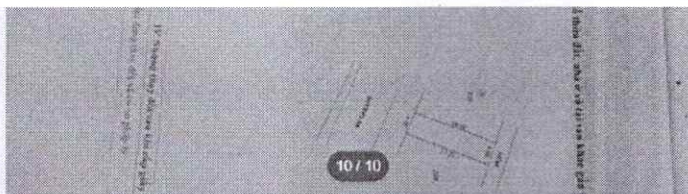
📍 Huyện Hồng Ngự, Đồng Tháp

QH khác



Thiên Tử Tgs





10 / 10



Cần bán nhà mặt tiền cấp 4 đường lộ 30 tháng 4

2 PN - Nhà mặt phố, mặt tiền

1,4 tỷ · 18,30 triệu/m² · 76.5 m²

📍 Khóm 1, Đường Lê Khóm 1 30 Tháng 4, Thị trấn Thường Thới Tiền, Huyện Hồng Ngự, Đồng Tháp

🏠 Dự Án: Đang cập nhật



Nhân Inter

👤 Cá nhân

• Hoạt động 3 tháng trước • Phản hồi: ...
📅 tin đăng: 8 năm trên Nhà Tốt

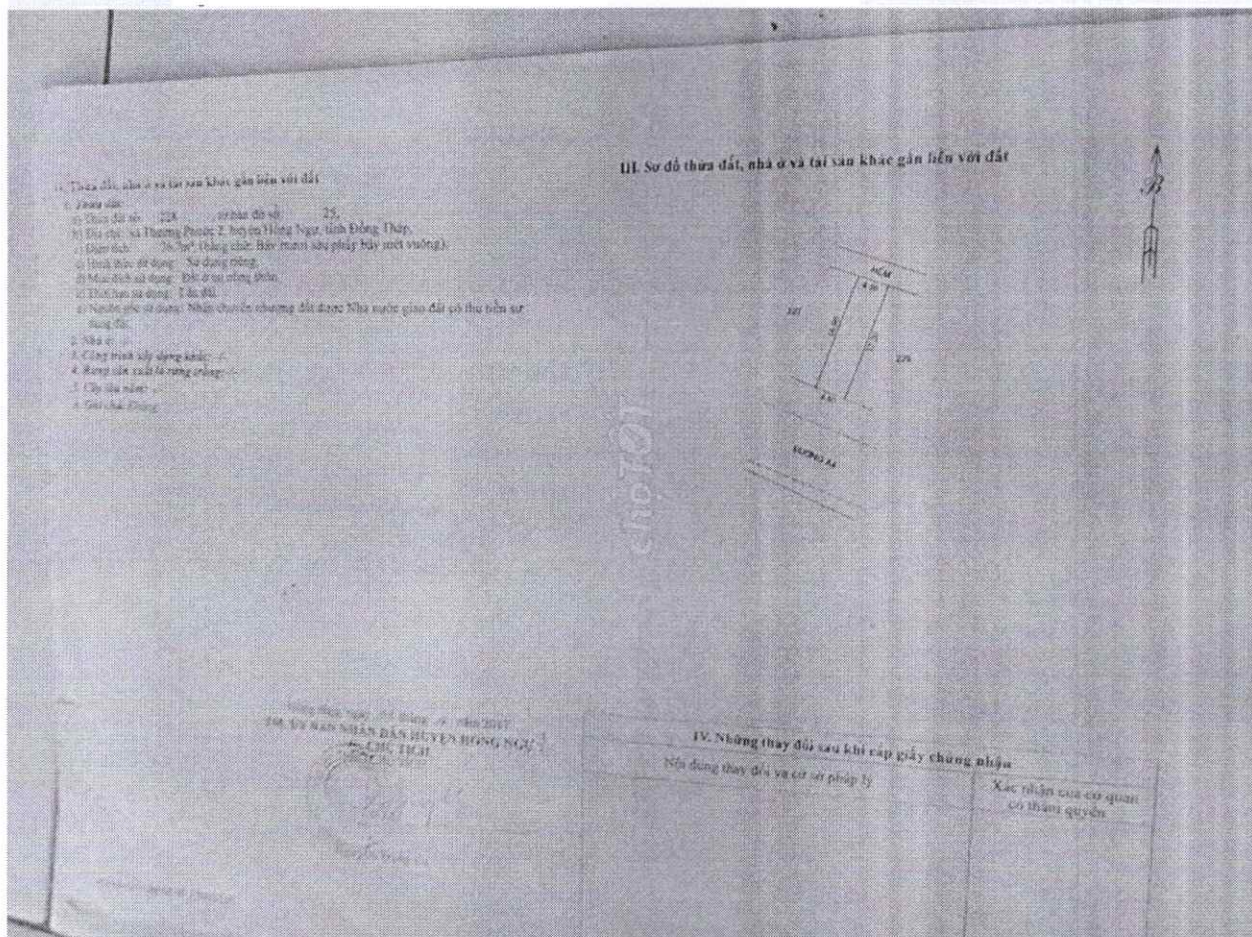
Bình luận



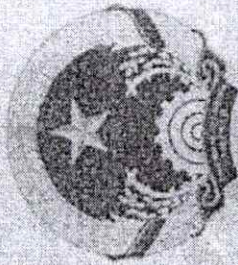
Chưa có bình luận nào.
Hãy để lại bình luận cho người bán.

xv Bình luận

Activate Windows
Go to Settings to activate Windows.



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



GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIÊN VỚI ĐẤT

I. Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

CÔNG TY CỔ PHẦN NOVA THABICO

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 1402151177

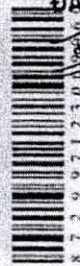
do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 25 tháng 02 năm 2022

Địa chỉ: Số nhà 384, tổ 11, ấp Long Hậu, xã Long Khánh A, huyện Hồng Ngự,
tỉnh Đồng Tháp

DI 117764

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

Người được cấp Giấy chứng nhận không được sửa chữa, tẩy xóa hoặc bổ sung bất kỳ nội dung nào trong Giấy chứng nhận; khi bị mất hoặc hư hỏng Giấy chứng nhận phải khai báo ngay với cơ quan cấp Giấy

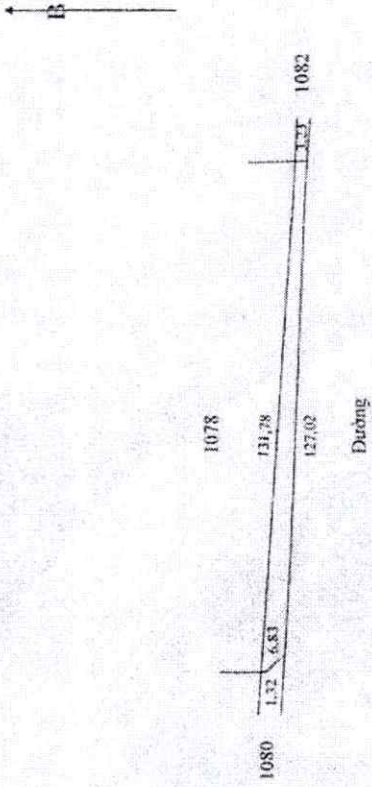


III. Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

II. Thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

I. Thửa đất:

- a) Thửa đất số: 1081, tờ bản đồ số: 7.
 - b) Địa chỉ: thị trấn Thương Thới Tiến, huyện Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp.
 - c) Diện tích: 599,4 m², (bằng chữ: năm trăm chín mươi chín phẩy bốn mét vuông).
 - d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.
 - đ) Mục đích sử dụng: Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp.
 - e) Thời hạn sử dụng: Thời hạn sử dụng đất đến ngày 24/12/2071.
 - g) Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần.
2. Nhà ở: -/-
3. Công trình xây dựng khác: -/-
4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-
5. Cây lâu năm: -/-
6. Ghi chú: Không.



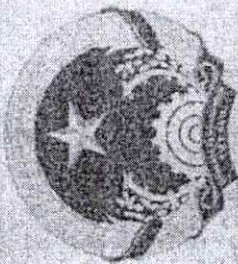
Đồng Tháp, ngày 04 tháng 03 năm 2023
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH ĐỒNG THÁP
KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Số vào sổ cấp GCN: CT09060

Nguyễn Nhật Pháp

IV. Những thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận	
Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền



GIẤY CHỨNG NHẬN
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIÊN VỚI ĐẤT

I. Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

CÔNG TY CỔ PHẦN NOVA THABICO

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty có phần số 1402151177
do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 25 tháng 02 năm 2022

Địa chỉ: Số nhà 384, tổ 11, ấp Long Hậu, xã Long Khánh A, huyện Hồng Ngự,
tỉnh Đồng Tháp

DI 117763

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

Người được cấp Giấy chứng nhận không được sửa chữa, tẩy xóa hoặc bổ sung bất kỳ nội dung nào trong Giấy chứng nhận, khi bị mất hoặc hư hỏng Giấy chứng nhận phải khai báo ngay với cơ quan cấp Giấy.



8 7 2 9 9 7 1 2 3 0 0 9 0 5 9

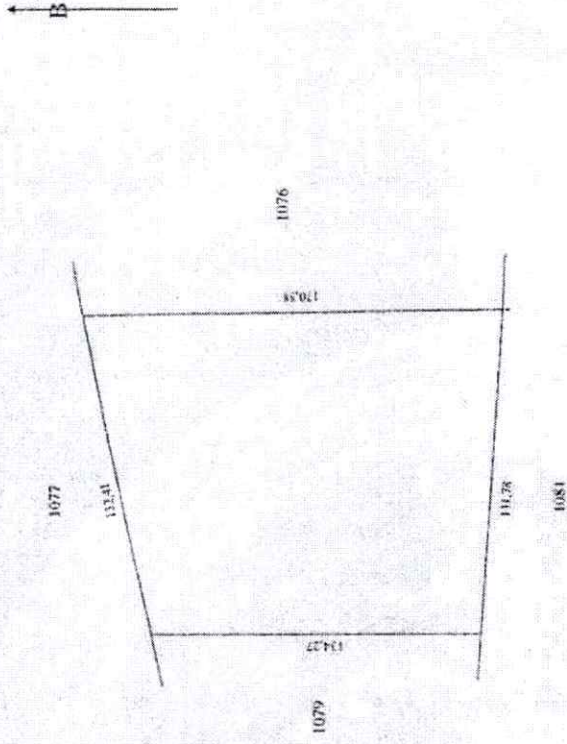
VỚI T
VĂN
ĐẪN
ĐÃ
ps

II. Thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Thửa đất:

- a) Thửa đất số: 1078, tờ bản đồ số: 7;
b) Địa chỉ: thị trấn Thường Thới Tiền, huyện Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp;
c) Diện tích: 19928,6 m², (bằng chữ: mười chín nghìn chín trăm hai mươi tám phẩy sáu mét vuông),
d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng,
đ) Mục đích sử dụng: Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp,
e) Thời hạn sử dụng: Thời hạn sử dụng đất đến ngày 24/12/2071,
g) Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần.
2. Nhà ở: -/-
3. Công trình xây dựng khác: -/-
4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-
5. Cây lâu năm: -/-
6. Ghi chú: Không.

III. Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất



Đồng Tháp, ngày 02 tháng 02 năm 2023
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH ĐỒNG THÁP
KT-GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Nguyễn Nhật Pháp

Số vào sổ cấp GCN: CT09059

IV. Những thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận	
Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

**CÔNG TY TNHH
THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN**
Số: A.113/25/SaigonPA/HĐ

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

HỢP ĐỒNG DỊCH VỤ THẨM ĐỊNH GIÁ

- Căn cứ Bộ Luật Dân Sự số 91/2015/QH13 do Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam ban hành ngày 24/11/2015; có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2017;
- Luật giá số 16/2023/QH15 ngày 19/06/2023;
- Căn cứ Nghị định số 78/2024/NĐ-CP ngày 01 tháng 07 năm 2024 của Chính phủ về thẩm định giá;
- Căn cứ Thông báo số 1271/TB-BTC ngày 31/12/2024 của Bộ Tài Chính về Danh sách thẩm định viên về giá đủ điều kiện hành nghề tại các doanh nghiệp thẩm định giá 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 kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2025;
- Căn cứ vào chức năng quyền hạn của Công ty TNHH Thẩm Định Giá Sài Gòn;
- Căn cứ vào nhu cầu và khả năng hai bên.

Hôm nay, ngày 13 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở **CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN – SAIGON PA**, các bên gồm có:

Bên Thuê Dịch Vụ (gọi tắt là Bên A):

CÔNG TY CỔ PHẦN NOVA THABICO

Địa chỉ : Số 186 Đường Ngô Quyền, Khóm Thượng 1, Thị trấn Thường Thới Tiền, Huyện Hồng Ngự, Tỉnh Đồng Tháp.

Mã số thuế : 1402151177

Đại diện : Ông NGUYỄN HIẾU LIÊM Chức vụ: Chủ tịch HĐQT

Bên Cung Cấp Dịch Vụ (gọi tắt là Bên B):

CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

Địa chỉ : 151 Trần Huy Liệu, Phường 8, Quận Phú Nhuận, Tp. HCM.

Mã số thuế : 0309509811

Điện thoại : (028) 39956939 Fax: (028) 39956596

Đại diện : Bà NGUYỄN THỊ DIỆU VI Chức vụ: Giám đốc

(Theo giấy ủy quyền số: 50/22/SaigonPA-HĐTV về việc ủy quyền Chủ tịch HĐQT ngày 12/07/2022 của Chủ tịch Hội đồng thành viên)

Sau khi trao đổi và thỏa thuận, hai bên thống nhất ký hợp đồng dịch vụ thẩm định giá tài sản với những điều khoản và điều kiện sau:

ĐIỀU 1: NỘI DUNG CỦA HỢP ĐỒNG

1. Theo yêu cầu của Bên A, Bên B đồng ý nhận thực hiện dịch vụ thẩm định giá trị tài sản có thông tin như sau

- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1078, 1081; tờ bản đồ số 7, địa chỉ thị trấn Thường Thới Tiền, huyện Hồng Ngự, Tỉnh Đồng Tháp.
- 2. Hồ sơ pháp lý Bên A cung cấp cho Bên B gồm có các tài liệu sau :
 - Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CT09059 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 02 tháng 3 năm 2023.
 - Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CT09060 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 02 tháng 3 năm 2023
- 3. Nội dung công việc bao gồm:
 - Thẩm định giá trị tài sản theo giá trị thị trường tại thời điểm thẩm định.

ĐIỀU 2: MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ

- Tham khảo giá phục vụ công tác vay vốn.

ĐIỀU 3: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ BÊN A

1. Nhận Chứng thư thẩm định giá và thanh toán đầy đủ tiền phí dịch vụ thẩm định giá theo thỏa thuận trong Hợp đồng này và các chi phí phát sinh khác (nếu có).
2. Được cung cấp 02 bản chính Chứng thư thẩm định giá kèm theo Báo cáo thẩm định.
3. Yêu cầu Bên B cung cấp thêm hoặc sao y văn bản Chứng thư thẩm định giá, báo cáo thẩm định giá và trả thêm tiền chi phí tương ứng với số lượng văn bản đã yêu cầu.
4. Cung cấp đầy đủ và kịp thời cho Bên B toàn bộ hồ sơ, tài liệu liên quan đến hồ sơ được yêu cầu thẩm định giá và phải chịu hoàn toàn trách nhiệm đối với tính hợp pháp của các hồ sơ tài liệu đó.
5. Hướng dẫn Bên B khảo sát hiện trạng khi có yêu cầu.
6. Sử dụng chứng thư thẩm định giá đúng mục đích như đã nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này. Bên B không chịu trách nhiệm trong trường hợp Bên A sử dụng chứng thư thẩm định giá sai mục đích so với mục đích thẩm định nêu trong chứng thư thẩm định giá.
7. Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định pháp luật.

ĐIỀU 4: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ BÊN B

1. Yêu cầu Bên A cung cấp đầy đủ và kịp thời toàn bộ hồ sơ, tài liệu liên quan đến hồ sơ cần thẩm định giá và hướng dẫn Bên B khảo sát hiện trạng, thu thập thông tin liên quan đến hồ sơ cần thẩm định giá.
2. Yêu cầu Bên A thanh toán tiền phí dịch vụ thẩm định giá theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng.
3. Từ chối thực hiện thẩm định giá hồ sơ theo yêu cầu Bên A khi nhận thấy hồ sơ đó không đủ điều kiện pháp lý để thực hiện việc thẩm định.
4. Đảm bảo chất lượng và giá trị pháp lý của Chứng thư thẩm định giá, hoàn thành công việc thẩm định giá theo thỏa thuận đúng thời hạn khi Bên A đã cung cấp đầy đủ hồ sơ, tài liệu theo yêu cầu Bên B.
5. Bên B cung cấp 02 bản chính Chứng thư thẩm định giá và báo cáo thẩm định giá cho Bên A.

6. Thông báo ngay cho Bên A khi hồ sơ thẩm định giá không đầy đủ theo yêu cầu, các vấn đề phát sinh trong quá trình thẩm định hiện trạng hồ sơ, các yêu cầu hỗ trợ đối với Bên A.

7. Bảo mật các thông tin do Bên A cung cấp và các thông tin liên quan trong quá trình thẩm định giá, bí mật nghề nghiệp và chỉ cung cấp cho cơ quan có thẩm quyền khi có yêu cầu hợp lệ và phải thông báo cho Bên A trước khi thực hiện.

8. Chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả thẩm định giá của mình. Trong trường hợp kết quả thẩm định giá không đúng, gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định pháp luật.

9. Trong trường hợp có khiếu nại về kết quả của Chứng thư thẩm định giá, Bên B có trách nhiệm phối hợp cùng với Bên A (có văn bản giải trình về cơ sở pháp lý của việc thẩm định giá) để giải quyết.

10. Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định pháp luật.

ĐIỀU 5: THỜI GIAN THỰC HIỆN HỢP ĐỒNG

1. Công việc thẩm định giá được tiến hành trong thời gian 07 ngày kể từ ngày Hợp đồng được ký kết.

2. Trong vòng 02 ngày, kể từ ngày Hợp đồng có hiệu lực Bên A phải cung cấp đầy đủ hồ sơ, tài liệu liên quan đến tài sản cần thẩm định giá cho Bên B.

3. Trường hợp Bên A chậm cung cấp hồ sơ tài liệu theo thời gian thỏa thuận nêu tại mục 2 Điều này, thời gian thực hiện hợp đồng được tính từ ngày Bên A cung cấp đầy đủ hồ sơ tài liệu cho Bên B.

4. Trường hợp Bên A có nhu cầu thẩm định giá bổ sung các tài sản ngoài danh mục thì các bên sẽ thỏa thuận cụ thể về thời gian, phí dịch vụ, quy trình thẩm định giá đối với các tài sản phát sinh này.

ĐIỀU 6: GIÁ TRỊ HỢP ĐỒNG VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

1. Phí dịch vụ thẩm định tài sản nêu tại Điều 1 của Hợp đồng là: **30.000.000 VND.**

(Bằng chữ: Ba mươi triệu đồng)

- Phí thẩm định trên chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng (VAT).

2. Tiến độ thanh toán:

Thanh toán toàn bộ phí dịch vụ thẩm định ngay sau khi ký hợp đồng dịch vụ thẩm định giá.

3. Phương thức thanh toán: Thanh toán bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản của Bên B chi tiết như sau:

Số tài khoản : 114002941730

Tên thụ hưởng : CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

Mở tại : Ngân hàng Vietinbank - Chi nhánh 7.

ĐIỀU 7: SỬA ĐỔI BỔ SUNG HỢP ĐỒNG

1. Việc sửa đổi, bổ sung các điều khoản của Hợp đồng này phải được hai bên thỏa thuận bằng văn bản do người đại diện có thẩm quyền của hai bên ký.

2. Những sửa đổi, bổ sung (nếu có) sẽ có hiệu lực thay thế, bổ sung điều khoản tương ứng trong Hợp đồng này và các phụ lục Hợp đồng (nếu có).

ĐIỀU 8: CHẤM DỨT VÀ THANH LÝ HỢP ĐỒNG

1. Hợp đồng được xem chấm dứt, tự động thanh lý, các bên hoàn thành quyền và nghĩa vụ của mình trong các trường hợp sau:

- Hai bên hoàn thành các công việc theo thỏa thuận trong Hợp đồng;
- Hai bên cùng thỏa thuận chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn.

2. Trường hợp Bên A muốn chấm dứt Hợp đồng trước hạn thì phải thông báo trước cho Bên B 02 ngày và phải thanh toán cho Bên B tiền phí dịch vụ tương ứng với khối lượng công việc mà Bên B đã thực hiện. Phí này do hai bên thống nhất xác định.

3. Trường hợp Bên B muốn chấm dứt hợp đồng trước hạn thì phải thông báo trước cho Bên A 02 ngày và hoàn lại cho Bên A toàn bộ số tiền phí dịch vụ mà Bên B đã nhận.

4. Trường hợp Bên B đã hoàn thành công việc thẩm định giá, phát hành chứng thư nhưng Bên A không nhận Chứng thư thẩm định giá, Bên A vẫn phải thanh toán hết phần phí dịch vụ thẩm định giá còn lại theo thỏa thuận nêu tại Điều 6 của Hợp đồng này.

ĐIỀU 9: ĐIỀU KHOẢN CHUNG.

1. Hai bên cam kết thực hiện đúng các điều khoản đã thỏa thuận trên.

2. Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc hoặc tranh chấp phát sinh, hai bên sẽ cùng nhau bàn bạc trên tinh thần tương trợ lẫn nhau. Nếu không tự giải quyết được hai bên có quyền đưa vụ việc ra cơ quan tòa án có thẩm quyền giải quyết theo đúng qui định của pháp luật.

3. Hợp đồng dịch vụ thẩm định giá này có hiệu lực từ ngày hai bên ký kết hợp đồng.

4. Hợp đồng này được lập thành 04 (bốn) bản có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ 02 (hai) bản.

ĐẠI DIỆN BÊN A

NGUYỄN HIẾU LIÊM

ĐẠI DIỆN BÊN B
GIÁM ĐỐC

NGUYỄN THỊ DIỆU VI