

- ☞ Số chứng thư: 012/2025/A.155 (Số hợp đồng: A.182/25/SaigonPA/HĐ)
- ☞ Khách hàng yêu cầu thẩm định giá: Công Ty TNHH Giải Pháp Nông Nghiệp Vĩnh Minh
- ☞ Tài sản thẩm định giá: Giá trị quyền sử dụng đất
- ☞ Địa chỉ tài sản thẩm định: Thửa đất số 343, tờ bản đồ số 10, thôn Lạc Nghiệp, xã Tu Tra, huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng (nay là xã Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng)
- ☞ Ngày phát hành chứng thư: 17/09/2025.



# 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.thamdinghiasaigon.com](http://www.thamdinghiasaigon.com) - Email: [info@saigonpa.vn](mailto:info@saigonpa.vn)

SAIGON PA

Số: 012/2025/A.155

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 09 năm 2025



## CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

**Kính gửi: Công Ty TNHH Giải Pháp Nông Nghiệp Vĩnh Minh**

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số A.182/25/SaigonPA/HĐ ngày 12/09/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Công Ty TNHH Giải Pháp Nông Nghiệp Vĩnh Minh;

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định giá số 012/2025/A.155 ngày 17/09/2025 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.155 ngày 17/09/2025 với các nội dung sau đây:

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

- Tên khách hàng: Công Ty TNHH Giải Pháp Nông Nghiệp Vĩnh Minh
- Địa chỉ: Số 5 Huỳnh Thị Xưa, Xã Bình Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh
- Mã số thuế: 0316924103

### 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 Phú Nhuận, TP HCM.

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

- Giá trị quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 343, tờ bản đồ số 10, thôn Lạc Nghiệp, xã Tu Tra, huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm đồng (nay là xã Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng).

### 4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tháng 09/2025. Ngày khảo sát hiện trạng 12/09/2025.

### 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 thiết đặc biệt: không có.

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

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



# 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

## SAIGON PA

### 9. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

| STT                           | Tên tài sản                                                                                                                       | Diện tích (m <sup>2</sup> ) | Đơn giá (VND/m <sup>2</sup> ) | Giá trị thẩm định (VND) |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-------------------------|
| I                             | Thửa đất số 343, tờ bản đồ số 10, thôn Lạc Nghiệp, xã Tu Tra, huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng (nay là xã Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng) | 2012,00                     |                               |                         |
| 1                             | Giá trị quyền sử dụng đất ở nông thôn                                                                                             | 400,00                      | 1.945.000                     | 778.000.000             |
| 2                             | Giá trị quyền sử dụng đất nông nghiệp khác                                                                                        | 1612,00                     | 958.000                       | 1.544.296.000           |
| Tổng giá trị (VND)            |                                                                                                                                   |                             |                               | 2.322.296.000           |
| Tổng giá trị (VND) (làm tròn) |                                                                                                                                   |                             |                               | 2.322.000.000           |

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 2.322.000.000 VND.

Bảng chữ: Hai tỷ ba trăm hai mươi hai triệu đồng.

### 10. THỜI HẠN CÓ HIỆU LỰC CỦA KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ

- Thời hạn sử dụng kết quả thẩm định giá tài sản này là sáu (06) tháng 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.182/25/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.
- 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 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



## 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.thamdinggiaisaigon.com](http://www.thamdinggiaisaigon.com) - Email: [info@saigonpa.vn](mailto:info@saigonpa.vn)

**SAIGON PA**

- 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.
- 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 liên quan đến việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất chưa được xem xét (nếu có) được giả định không ảnh hưởng trọng yếu đến kết quả thẩm định giá. Saigon PA đề nghị khách hàng và các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- 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.155 kèm theo Chứng thư này.
- 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

Mai Thanh Bình

TUO\_CTHĐTV kiêm GIÁM ĐỐC  
P.CHỦ TỊCH HĐQT



Nguyễn Thị Diệu Vi

Số thẻ ĐV về giá: XVI25TS.2540      Số thẻ ĐV về giá: IX14.1228

## 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 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 4 ngày 27/06/2025.
- Hoạt động theo 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.
- Điện thoại : 0236.358.8068 Fax: 0236.358.8068
- Email : [info@thamdinghisaigon.com](mailto:info@thamdinghisaigon.com) Website: [www.thamdinghisaigon.com](http://www.thamdinghisaigon.com)

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

#### 2.1. Thông tin về khách hàng thẩm định giá:

- Tên khách hàng: Công Ty TNHH Giải Pháp Nông Nghiệp Vĩnh Minh
- Địa chỉ: Số 5 Huỳnh Thị Xưa, Xã Bình Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh
- Mã số thuế: 0316924103

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

- Giá trị quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 343, tờ bản đồ số 10, thôn Lạc Nghiệp, xã Tu Tra, huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng (nay là xã Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng).

#### 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 09/2025.
- Ngày khảo sát hiện trạng 12/09/2025.

#### 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 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, cấp nhất 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 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 01/01/2025;
- Quyết định số 34/2024/QĐ-UBND ngày 17/10/2024 của UBND tỉnh Lâm Đồng ban hành quy định điều chỉnh bảng giá các loại đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng;
- Hợp đồng thẩm định giá số A.182/25/SaigonPA/HD ngày 12/09/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Công Ty TNHH Giải Pháp Nông Nghiệp Vĩnh Minh;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 157485, do UBND huyện Đơn Dương tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 25/12/2014.

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

#### 3.1. Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 343, tờ bản đồ số 10, thôn Lạc Nghiệp, xã Tu Tra, huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng (nay là xã Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng).

##### 3.1.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại: Thửa đất số 343, tờ bản đồ số 10, thôn Lạc Nghiệp, xã Tu Tra, huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng (nay là xã Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng).
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp đường bê tông hướng ra đường Thôn Lạc Nghiệp (đường bê tông lòng đường rộng khoảng 3m), vị trí tài sản cách đường Thôn Lạc Nghiệp khoảng 380m, cách nhà thờ Giáo Xứ Tu Tra khoảng 660m.

##### 3.1.2. Hiện trạng khu đất

- Tổng diện tích đất theo kích thước trên giấy chứng nhận là: 2012m<sup>2</sup>. Trong đó:
  - + Diện tích đất ở nông thôn: 400m<sup>2</sup>
  - + Diện tích đất nông nghiệp khác: 1612m<sup>2</sup>
- Chiều rộng mặt tiền: khoảng 43m.
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở nông thôn + đất nông nghiệp khác.
- Thời hạn sử dụng: Đất ở: lâu dài; Đất nông nghiệp khác: 15/10/2063.
- Hình dạng lô đất: Căn đối.
- Hiện trạng sử dụng: Trên đất có công trình xây dựng là trang trại nuôi bò sữa.

### 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 cung cầu bất động sản tương đối dồi dào đối với tài sản là đất thổ vườn có quy mô diện tích vừa và 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 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 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 thiết đặc biệt: không có.

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

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

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

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

**6.2.1. Xác định giá trị quyền sử dụng đất ở**

**❖ 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 tháng 9/2025                                                | Rao bán tháng 9/2025                                                                         | Rao bán tháng 9/2025                                                                                         |
| 2   | Thông tin tham chiếu           |                                                                                 | Chị Tú - 0394712378                                                 | Hùng Vỹ - 0856776456                                                                         | Chị Tú - 0394712378                                                                                          |
| 3   | Tình trạng pháp lý             | Giấy chứng nhận QSDĐ                                                            | 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           | ONT                                                                             | ONT+HNK                                                             | ONT+CLN                                                                                      | ONT+HNK                                                                                                      |
| 6   | Vị trí                         | Đường bê tông thông ra đường Thôn Lạc Nghiệp tại Xã Tu Tra, Đôn Dường, Lâm Đồng | Đường bê tông thông ra đường 413 tại Xã Tu Tra, Đôn Dường, Lâm Đồng | 1 mặt đường bê tông thông ra đường 413 tại Xã Tu Tra, Đôn Dường, Lâm Đồng và 1 mặt đường đất | 1 mặt đường bê tông phía trước và 1 mặt đường phía sau thông ra đường 413 tại Xã Tu Tra, Đôn Dường, Lâm Đồng |
| 7   | Chiều rộng mặt tiền            | 43,0m                                                                           | 10,0m                                                               | 11,0m                                                                                        | 5,0m                                                                                                         |
| 8   | Quy mô diện tích               | 2012,0m                                                                         | 560,0m2                                                             | 503,0m2                                                                                      | 525,0m2                                                                                                      |
| 8.1 | Đất ONT                        |                                                                                 | 160,0m2                                                             | 200,0m2                                                                                      | 100,0m2                                                                                                      |
| 8.2 | Đất HNK/CLN                    |                                                                                 | 400,0m2                                                             | 303,0m2                                                                                      | 425,0m2                                                                                                      |

| STT | Yếu tố so sánh                                                | TSTD                                  | TSSS1                                                                                       | TSSS2                                                                                          | TSSS3                                                                                       |
|-----|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| 9   | Cơ sở hạ tầng                                                 | Đường bê tông 3m                      | Đường bê tông 3m                                                                            | Đường bê tông 3,5m                                                                             | Đường bê tông 3m                                                                            |
| 10  | Hình dáng                                                     | Cân đối                               | Cân đối                                                                                     | Cân đối                                                                                        | Không 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)                                             |                                       | 998.000.000                                                                                 | 1.200.000.000                                                                                  | 1.200.000.000                                                                               |
| 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 còn lớn | Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp |
| 14  | Giá ước tính giao dịch thành công (VND)                       |                                       | 978.040.000                                                                                 | 1.020.000.000                                                                                  | 1.080.000.000                                                                               |
| 15  | Giá trị chuyển đổi mục đích sử dụng đất (VND)                 |                                       | 109.344.000                                                                                 | 82.828.080                                                                                     | 27.336.000                                                                                  |
| 16  | Đơn giá QSDD (VND/m <sup>2</sup> )                            |                                       | 1.942.000                                                                                   | 2.193.000                                                                                      | 2.109.000                                                                                   |

❖ **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                           | TSSS1                          | TSSS2                          | TSSS3                          |
|-----|------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| A   | Đơn giá thị trường (VND/m <sup>2</sup> ) |                                | 1.942.000                      | 2.193.000                      | 2.109.000                      |
| 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                              |
| 2   | Giá trị sau điều chỉnh                   |                                | 1.942.000                      | 2.193.000                      | 2.109.000                      |
|     | Điều kiện giao dịch                      | Tài sản giao dịch thông thường | Tài sản giao dịch thông thường | Tài sản giao dịch thông thường | Tài sản giao dịch thông thường |
|     | Tỷ lệ điều chỉnh                         |                                | 0,00%                          | 0,00%                          | 0,00%                          |
|     | Mức điều chỉnh                           |                                | 0                              | 0                              | 0                              |
|     | Giá trị sau điều chỉnh                   |                                | 1.942.000                      | 2.193.000                      | 2.109.000                      |

| STT | Yếu tố so sánh                                               | TSTD                                                                            | TSSS1                                                               | TSSS2                                                                                        | TSSS3                                                                                                        |
|-----|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3   | Vị trí                                                       | Đường bê tông thông ra đường Thôn Lạc Nghiệp tại Xã Tu Tra, Đôn Dương, Lâm Đồng | Đường bê tông thông ra đường 413 tại Xã Tu Tra, Đôn Dương, Lâm Đồng | 1 mặt đường bê tông thông ra đường 413 tại Xã Tu Tra, Đôn Dương, Lâm Đồng và 1 mặt đường đất | 1 mặt đường bê tông phía trước và 1 mặt đường phía sau thông ra đường 413 tại Xã Tu Tra, Đôn Dương, Lâm Đồng |
|     | Tỷ lệ điều chỉnh                                             |                                                                                 | 0,00%                                                               | -5,00%                                                                                       | -5,00%                                                                                                       |
|     | Mức điều chỉnh                                               |                                                                                 | 0                                                                   | -109.650                                                                                     | -105.450                                                                                                     |
|     | Giá trị sau điều chỉnh                                       |                                                                                 | 1.942.000                                                           | 2.083.350                                                                                    | 2.003.550                                                                                                    |
| 4   | Chiều rộng mặt tiền                                          | 43,0m                                                                           | 10,0m                                                               | 11,0m                                                                                        | 5,0m                                                                                                         |
|     | Tỷ lệ điều chỉnh                                             |                                                                                 | 3,30%                                                               | 3,20%                                                                                        | 3,80%                                                                                                        |
|     | Mức điều chỉnh                                               |                                                                                 | 64.086                                                              | 70.176                                                                                       | 80.142                                                                                                       |
|     | Giá trị sau điều chỉnh                                       |                                                                                 | 2.006.086                                                           | 2.153.526                                                                                    | 2.083.692                                                                                                    |
| 5   | Quy mô diện tích                                             | 2012,0m <sup>2</sup>                                                            | 560,0m <sup>2</sup>                                                 | 503,0m <sup>2</sup>                                                                          | 525,0m <sup>2</sup>                                                                                          |
|     | Tỷ lệ điều chỉnh                                             |                                                                                 | -8,07%                                                              | -8,38%                                                                                       | -8,26%                                                                                                       |
|     | Mức điều chỉnh                                               |                                                                                 | -156.719                                                            | -183.773                                                                                     | -174.203                                                                                                     |
|     | Giá trị sau điều chỉnh                                       |                                                                                 | 1.849.367                                                           | 1.969.753                                                                                    | 1.909.489                                                                                                    |
| 6   | Cơ sở hạ tầng                                                | Đường bê tông 3m                                                                | Đường bê tông 3m                                                    | Đường bê tông 3,5m                                                                           | Đường bê tông 3m                                                                                             |
|     | Tỷ lệ điều chỉnh                                             |                                                                                 | 0,00%                                                               | 0,00%                                                                                        | 0,00%                                                                                                        |
|     | Mức điều chỉnh                                               |                                                                                 | 0                                                                   | 0                                                                                            | 0                                                                                                            |
|     | Giá trị sau điều chỉnh                                       |                                                                                 | 1.849.367                                                           | 1.969.753                                                                                    | 1.909.489                                                                                                    |
| 7   | Hình dáng                                                    | Cân đối                                                                         | Cân đối                                                             | Cân đối                                                                                      | Không cân đối                                                                                                |
|     | Tỷ lệ điều chỉnh                                             |                                                                                 | 0,00%                                                               | 0,00%                                                                                        | 5,00%                                                                                                        |
|     | Mức điều chỉnh                                               |                                                                                 | 0                                                                   | 0                                                                                            | 105.450                                                                                                      |
|     | Giá trị sau điều chỉnh                                       |                                                                                 | 1.849.367                                                           | 1.969.753                                                                                    | 2.014.939                                                                                                    |
| 8   | Phong thủy                                                   | Không có bất lợi gì về mặt phong thủy                                           | Không có bất lợi gì về mặt phong thủy                               | Không có bất lợi gì về mặt phong thủy                                                        | Không có bất lợi gì về mặt phong thủy                                                                        |
|     | Tỷ lệ điều chỉnh                                             |                                                                                 | 0,00%                                                               | 0,00%                                                                                        | 0,00%                                                                                                        |
|     | Mức điều chỉnh                                               |                                                                                 | 0                                                                   | 0                                                                                            | 0                                                                                                            |
|     | Giá trị sau điều chỉnh                                       |                                                                                 | 1.849.367                                                           | 1.969.753                                                                                    | 2.014.939                                                                                                    |
| C   | Mức giá chỉ dẫn (VND/m <sup>2</sup> )                        |                                                                                 | 1.849.367                                                           | 1.969.753                                                                                    | 2.014.939                                                                                                    |
| C1  | Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m <sup>2</sup> ) |                                                                                 | 1.944.686                                                           |                                                                                              |                                                                                                              |

| STT | Yếu tố so sánh                                                       | TSTD | TSSS1       | TSSS2       | TSSS3       |
|-----|----------------------------------------------------------------------|------|-------------|-------------|-------------|
| C2  | Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%) |      | -4,9%       | 1,3%        | 3,6%        |
| D   | Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m <sup>2</sup> )                      |      | 1.945.000   |             |             |
| E   | Tổng giá trị điều chỉnh gộp                                          |      | 220.805     | 363.599     | 465.245     |
|     | Số lần điều chỉnh                                                    |      | 2           | 3           | 4           |
|     | Biên độ điều chỉnh                                                   |      | 3,3% - 8,1% | 3,2% - 8,4% | 3,8% - 8,3% |
|     | Tổng giá trị điều chỉnh thuần                                        |      | -92.633     | -223.247    | -94.061     |

❖ **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, chiều rộng mặt tiền, quy mô diện tích, hình dáng so với tài sản cần thẩm định:

- Về vị trí: Tài sản thẩm định có 1 mặt tiếp giáp đường. Trong khi đó tài sản so sánh 2, 3 có 2 mặt tiếp giáp đường nên lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn tài sản so sánh 2, 3 là khoảng 5% về yếu tố vị trí.
- Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định có chiều rộng mặt tiền khoảng 43,0m. Trong khi đó tài sản so sánh 1, 2, 3 có chiều rộng mặt tiền lần lượt là 10,0m; 11,0m; 5,0m nên kém lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất cao hơn tài sản so sánh 1, 2, 3 lần lượt là khoảng 3,30%; 3,20%; 3,80% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có diện tích là 2012,0m<sup>2</sup>. Trong khi đó, tài sản so sánh 1, 2, 3 có diện tích lần lượt là 560,0m<sup>2</sup>; 503,0m<sup>2</sup>; 525,0m<sup>2</sup> nên 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, 2, 3 lần lượt là khoảng 8,07%; 8,38%; 8,26% về yếu tố quy mô diện tích.
- Về hình dáng: Tài sản thẩm định giá có hình dáng cân đối. Trong khi đó, tài sản so sánh 3 có hình dáng không cân đối nên kém lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất cao hơn tài sản so sánh 3 là khoảng 5% về yếu tố hình dáng.

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

- Qua bảng điều chỉnh, ta thấy chênh lệch giữa mỗi mức giá chỉ dẫn với mức giá trung bình của các mức giá chỉ dẫn không quá 15%. Saigon PA đề xuất sử dụng bình quân mức giá chỉ dẫn sau điều chỉnh của 3 tài sản so sánh để làm đơn giá chỉ dẫn cho tài sản thẩm định, tương ứng là **1.945.000 VND/m<sup>2</sup>**.

- Tài sản thẩm định có diện tích đất ở là 400,00 m<sup>2</sup>  
 Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích x Đơn giá  
 = 400,00 m<sup>2</sup> x **1.945.000 VND/m<sup>2</sup>**  
 = **778.000.000 VNĐ.**

6.2.2. Xác định giá trị quyền sử dụng đất nông nghiệp khác

❖ 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 tháng 9/2025                                                | Rao bán tháng 9/2025                                                                         | Rao bán tháng 9/2025                                                                                         |
| 2   | Thông tin tham chiếu            |                                                                                 | Chị Tú - 0394712378                                                 | Hùng Vỹ - 0856776456                                                                         | Chị Tú - 0394712378                                                                                          |
| 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            | NKH                                                                             | HNK                                                                 | ONT+HNK                                                                                      | ONT+HNK                                                                                                      |
| 6   | Vị trí                          | Đường bê tông thông ra đường Thôn Lạc Nghiệp tại Xã Tu Tra, Đôn Dương, Lâm Đồng | Đường bê tông thông ra đường 413 tại Xã Tu Tra, Đôn Dương, Lâm Đồng | 1 mặt đường bê tông thông ra đường 413 tại Xã Tu Tra, Đôn Dương, Lâm Đồng và 1 mặt đường đất | 1 mặt đường bê tông phía trước và 1 mặt đường phía sau thông ra đường 413 tại Xã Tu Tra, Đôn Dương, Lâm Đồng |
| 7   | Chiều rộng mặt tiền             | 43,0m                                                                           | 35,0m                                                               | 19,0m                                                                                        | 72,0m                                                                                                        |
| 8   | Quy mô diện tích                | 2012,0m                                                                         | 4119,0m2                                                            | 1004,0m2                                                                                     | 4800,0m2                                                                                                     |
| 8.1 | Diện tích đất ở                 |                                                                                 | -                                                                   | 100,0m2                                                                                      | 100,0m2                                                                                                      |
| 8.2 | Diện tích đất trồng cây lâu năm |                                                                                 | 4119,0m2                                                            | 904,0m2                                                                                      | 4700,0m2                                                                                                     |
| 9   | Cơ sở hạ tầng                   | Đường bê tông 3m                                                                | Đường bê tông 3m                                                    | Đường bê tông 3m                                                                             | Đường bê tông 3m                                                                                             |
| 10  | Hình dáng                       | Cán đối                                                                         | Cán đối                                                             | Cán đối                                                                                      | Cán 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 (VNĐ)               |                                                                                 | 3.913.050.000                                                       | 1.150.000.000                                                                                | 4.500.000.000                                                                                                |

| STT | Yếu tố so sánh                                                | TSTD | TSSS1                                                                                       | TSSS2                                                                                       | TSSS3                                                                                       |
|-----|---------------------------------------------------------------|------|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 thấp |
| 14  | Giá ước tính giao dịch thành công (VND)                       |      | 3.717.397.500                                                                               | 1.046.500.000                                                                               | 4.365.000.000                                                                               |
| 15  | Giá trị chuyển đổi mục đích sử dụng đất (VND)                 |      | 0                                                                                           | 27.336.000                                                                                  | 27.336.000                                                                                  |
| 16  | Đơn giá QSDĐ (VND/m <sup>2</sup> )                            |      | 903.000                                                                                     | 1.015.000                                                                                   | 904.000                                                                                     |

❖ **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                                                                            | TSSS1                                                               | TSSS2                                                                                        | TSSS3                                                                                                        |
|-----|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A   | Đơn giá thị trường (VND/m <sup>2</sup> ) |                                                                                 | 903.000                                                             | 1.015.000                                                                                    | 904.000                                                                                                      |
| 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                                                                                         |
|     | Tỷ lệ điều chỉnh                         |                                                                                 | 0,00%                                                               | 0,00%                                                                                        | 0,00%                                                                                                        |
|     | Mức điều chỉnh                           |                                                                                 | 0                                                                   | 0                                                                                            | 0                                                                                                            |
| 2   | Giá trị sau điều chỉnh                   | Tài sản giao dịch thông thường                                                  | 903.000                                                             | 1.015.000                                                                                    | 904.000                                                                                                      |
|     | 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%                                                                                                        |
| 3   | Giá trị sau điều chỉnh                   |                                                                                 | 0                                                                   | 0                                                                                            | 0                                                                                                            |
|     | Vị trí                                   | Đường bê tông thông ra đường Thôn Lạc Nghiệp tại Xã Tu Tra, Đơn Dương, Lâm Đồng | Đường bê tông thông ra đường 413 tại Xã Tu Tra, Đơn Dương, Lâm Đồng | 1 mặt đường bê tông thông ra đường 413 tại Xã Tu Tra, Đơn Dương, Lâm Đồng và 1 mặt đường đất | 1 mặt đường bê tông phía trước và 1 mặt đường phía sau thông ra đường 413 tại Xã Tu Tra, Đơn Dương, Lâm Đồng |
|     | Tỷ lệ điều chỉnh                         |                                                                                 | 0,00%                                                               | 0,00%                                                                                        | 0,00%                                                                                                        |
|     | Mức điều chỉnh                           |                                                                                 | 0                                                                   | 0                                                                                            | 0                                                                                                            |
|     | Giá trị sau điều chỉnh                   |                                                                                 | 903.000                                                             | 1.015.000                                                                                    | 904.000                                                                                                      |

| STT | Yếu tố so sánh                                                       | TSTD                                  | TSSS1                                 | TSSS2                                 | TSSS3                                 |
|-----|----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| 4   | Chiều rộng mặt tiền                                                  | 43,0m                                 | 35,0m                                 | 19,0m                                 | 72,0m                                 |
|     | Tỷ lệ điều chỉnh                                                     |                                       | 0,53%                                 | 1,60%                                 | -1,93%                                |
|     | Mức điều chỉnh                                                       |                                       | 4.786                                 | 16.240                                | -17.447                               |
| 5   | Giá trị sau điều chỉnh                                               |                                       | 907.786                               | 1.031.240                             | 886.553                               |
|     | Quy mô diện tích                                                     | 2012,0m2                              | 4119,0m2                              | 1004,0m2                              | 4800,0m2                              |
|     | Tỷ lệ điều chỉnh                                                     |                                       | 3,01%                                 | -1,44%                                | 3,98%                                 |
| 6   | Mức điều chỉnh                                                       |                                       | 27.180                                | -14.616                               | 35.979                                |
|     | Giá trị sau điều chỉnh                                               |                                       | 934.966                               | 1.016.624                             | 922.532                               |
|     | Cơ sở hạ tầng                                                        | Đường bê tông 3m                      | Đường bê tông 3m                      | Đường bê tông 3m                      | Đường bê tông 3m                      |
| 7   | Tỷ lệ điều chỉnh                                                     |                                       | 0,00%                                 | 0,00%                                 | 0,00%                                 |
|     | Mức điều chỉnh                                                       |                                       | 0                                     | 0                                     | 0                                     |
|     | Giá trị sau điều chỉnh                                               |                                       | 934.966                               | 1.016.624                             | 922.532                               |
| 8   | Hình dáng                                                            | Cân đối                               | Cân đối                               | Cân đối                               | Cân đối                               |
|     | Tỷ lệ điều chỉnh                                                     |                                       | 0,00%                                 | 0,00%                                 | 0,00%                                 |
|     | Mức điều chỉnh                                                       |                                       | 0                                     | 0                                     | 0                                     |
| C   | Giá trị sau điều chỉnh                                               |                                       | 934.966                               | 1.016.624                             | 922.532                               |
|     | 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%                                 |
| C1  | Mức điều chỉnh                                                       |                                       | 0                                     | 0                                     | 0                                     |
|     | Giá trị sau điều chỉnh                                               |                                       | 934.966                               | 1.016.624                             | 922.532                               |
|     | Mức giá chỉ dẫn (VND/m <sup>2</sup> )                                |                                       | 934.966                               | 1.016.624                             | 922.532                               |
| C1  | Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m <sup>2</sup> )         |                                       | 958.041                               |                                       |                                       |
| C2  | Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%) |                                       | -2,4%                                 | 6,1%                                  | -3,7%                                 |
| D   | Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m <sup>2</sup> )                      |                                       | 958.000                               |                                       |                                       |
| E   | Tổng giá trị điều chỉnh gộp                                          |                                       | 31.966                                | 30.856                                | 53.426                                |
|     | Số lần điều chỉnh                                                    |                                       | 2                                     | 2                                     | 2                                     |
|     | Biên độ điều chỉnh                                                   |                                       | 0,5% - 3,0%                           | 1,4% - 1,6%                           | 1,9% - 4,0%                           |
|     | Tổng giá trị điều chỉnh thuần                                        |                                       | 31.966                                | 1.624                                 | 18.532                                |

❖ **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 chiều rộng mặt tiền, quy mô diện tích so với tài sản cần thẩm định:

- Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định có chiều rộng mặt tiền khoảng 43,0m. Trong khi đó tài sản so sánh 1, 2, 3 có chiều rộng mặt tiền lần lượt là 35,0m; 19,0m; 72,0m nên tài sản so sánh 1, 2 kém lợi thế hơn tài sản thẩm định và 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 là khoảng 0,53%; 1,60% và thấp hơn tài sản so sánh 3 là khoảng 1,93% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có diện tích là 2012,0m<sup>2</sup>. Trong khi đó, tài sản so sánh 1, 2, 3 có diện tích lần lượt là 4119,0m<sup>2</sup>; 1004,0m<sup>2</sup>; 4800,0m<sup>2</sup> nên tài sản so sánh 1, 3 kém lợi thế hơn tài sản thẩm định và tài sản so sánh 2 lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất cao hơn tài sản so sánh 1, 3 lần lượt là khoảng 3,01%; 3,98% và thấp hơn tài sản so sánh 2 là khoảng 1,44% về yếu tố quy mô diện tích.

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

- Qua bảng điều chỉnh, ta thấy chênh lệch giữa mỗi mức giá chỉ dẫn với mức giá trung bình của các mức giá chỉ dẫn không quá 15%. Saigon PA đề xuất sử dụng bình quân mức giá chỉ dẫn sau điều chỉnh của 3 tài sản so sánh để làm đơn giá chỉ dẫn cho tài sản thẩm định, tương ứng là **958.000 VND/m<sup>2</sup>**.

Tài sản thẩm định có diện tích đất ở là 1612,00m<sup>2</sup>

$$\begin{aligned} \text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích} \quad \times \quad \text{Đơn giá} \\ &= 1612,00\text{m}^2 \quad \times \quad \mathbf{958.000 \text{ VND/m}^2} \\ &= \mathbf{1.544.296.000 \text{ VNĐ.}} \end{aligned}$$

**7. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:**

| STT                           | Tên tài sản                                                                                                                       | Diện tích (m <sup>2</sup> ) | Đơn giá (VND/m <sup>2</sup> ) | Giá trị thẩm định (VND) |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-------------------------|
| I                             | Thửa đất số 343, tờ bản đồ số 10, thôn Lạc Nghiệp, xã Tu Tra, huyện Đôn Dương, tỉnh Lâm Đồng (nay là xã Đôn Dương, tỉnh Lâm Đồng) | 2012,00                     |                               |                         |
| 1                             | Giá trị quyền sử dụng đất ở nông thôn                                                                                             | 400,00                      | 1.945.000                     | 778.000.000             |
| 2                             | Giá trị quyền sử dụng đất nông nghiệp khác                                                                                        | 1612,00                     | 958.000                       | 1.544.296.000           |
| Tổng giá trị (VND)            |                                                                                                                                   |                             |                               | <b>2.322.296.000</b>    |
| Tổng giá trị (VND) (làm tròn) |                                                                                                                                   |                             |                               | <b>2.322.000.000</b>    |

**Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 2.322.000.000 VNĐ.**

**Bảng chú: Hai tỷ ba trăm hai mươi hai triệu đồng.**

## 8. THỜI HẠN CÓ HIỆU LỰC CỦA KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Thời hạn sử dụng kết quả thẩm định giá tài sản này là sáu (06) tháng 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.182/25/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.
- 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 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.
- Trong điều kiện thị trường giao dịch hạn chế tài sản so sánh có cùng mục đích sử dụng đất với tài sản thẩm định, Saigon PA sử dụng thông tin giá đất các tài sản so sánh sau khi thực hiện chuyển đổi về cùng mục đích sử dụng đất với tài sản thẩm định giá. Chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất được ước tính trong điều kiện giả định chủ tài sản được cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền cho phép thực hiện chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Trong thực tế, việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất có thể phụ thuộc vào nhiều yếu tố khác mà Saigon PA không thể kiểm soát hết được. Do đó, Saigon PA lưu ý khách hàng và các bên liên quan cần xem xét kỹ đặc điểm này trước khi sử dụng kết quả thẩm định giá.
- Trong trường hợp sử dụng đất hỗn hợp (gồm đất phi nông nghiệp và nông nghiệp) làm tài sản so sánh, chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất được ước tính dựa vào chênh lệch giá các loại đất theo bảng giá đất Nhà nước quy định bởi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh/thành phố trực thuộc trung ương có hiệu lực tại thời điểm thẩm định giá. Các chi phí khác liên quan đến việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất chưa được xem xét (nếu có) được giả định không ảnh hưởng trọng yếu đến kết quả thẩm định giá. Saigon PA đề nghị khách hàng và các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.

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



Mai Thanh Bình

TUỶ CHỨC ĐÓNG CHỮ KIỂM GIÁM ĐỐC

P. CHỦ TỊCH HĐQT



Nguyễn Thị Diệu Vi

Số thẻ TĐV về giá: XVI25TS.2540

Số thẻ TĐV về giá: IX14.1228

## MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ



Đường tiếp giáp tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định



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