

- ▲ **Số chứng thư:** 012/2025/A.198 (**Số hợp đồng:** **A.229/25**/SaigonPA/HĐ)
- ▲ **Khách hàng yêu cầu thẩm định giá:** Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh KCN Sóng Thần.
- ▲ **Địa chỉ:** Số 27 Đại Lộ Thống Nhất, KCN Sóng Thần 2, Phường Dĩ An, TP HCM.
- + **Tài sản thẩm định giá:** **Giá trị khoản nợ** Công Ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Thương mại Đức Minh, tại Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam – Chi Nhánh KCN Sóng Thần.
- ▲ **Địa chỉ tài sản thẩm định:** Thửa đất số 72, 122, 125 cùng tờ bản đồ số 02, địa chỉ ấp 3, thị trấn Chơn Thành, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước (nay là phường Chơn Thành, Tỉnh Đồng Nai).
- ▲ **Ngày phát hành chứng thư:** 18/11/2025.



CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh KCN Sóng Thần

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số A.229/25/SaigonPA/HĐ ngày 14/11/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh KCN Sóng Thần ;

Căn cứ Báo cáo thẩm định giá số 012/2025/A.198 ngày 18/11/2025 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.198 ngày 18/11/2025 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng: Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh KCN Sóng Thần
- Địa chỉ : Số 27 Đại Lộ Thống Nhất, KCN Sóng Thần 2, Phường Dĩ An, TP HCM
- Mã số thuế : 0100686174-200
- Đại diện : Ông Nguyễn Trung Hưng Chức vụ: Phó Giám đốc

2. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP THẨM ĐỊNH GIÁ:

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

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

- **Giá trị khoản nợ** Công Ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Thương mại Đức Minh, tại Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam – Chi Nhánh KCN Sóng Thần (Agribank Chi nhánh KCN Sóng Thần) căn cứ theo:
 - Hợp đồng tín dụng số 5590-LAV-202300918 ngày 08/11/2023 giữa Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Thương mại Đức Minh và Agribank Chi nhánh KCN Sóng Thần.
 - Văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng số 5590-LAV-202300918/PL01 ngày 17/11/2023 giữa Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Thương mại Đức Minh và Agribank Chi nhánh KCN Sóng Thần.
 - Văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng số 5590-LAV-202300918/PL02 ngày 26/12/2023 giữa Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Thương mại Đức Minh và Agribank Chi nhánh KCN Sóng Thần.
 - Văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng số 5590-LAV-202300918/PL03 ngày 10/01/2024 giữa Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Thương mại Đức Minh và Agribank Chi nhánh KCN Sóng Thần.
 - Văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng số 5590-LAV-202300918/PL04 giữa Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Thương mại Đức Minh và Agribank Chi nhánh KCN Sóng Thần.
 - Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 5590-LCL-202301041 ngày 26/12/2023 giữa Ông (bà) Ngô Yến Phương và Agribank Chi nhánh KCN Sóng Thần.
 - Bảng Tính Lãi của Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Thương mại Đức Minh tính đến ngày 05/11/2025 tại Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam – Chi Nhánh TP Thuận An Sóng Thần.
- Tài sản bảo đảm bao gồm:**
 - + Giá trị quyền sử dụng đất số 72, tờ bản đồ số 02, địa chỉ ấp 3, thị trấn Chợ Thành, huyện Chợ Thành, tỉnh Bình Phước (nay là phường Chợ Thành, Tỉnh Đồng Nai).

- + Giá trị quyền sử dụng đất số 122, tờ bản đồ số 02, địa chỉ ấp 3, thị trấn Chợ Thành, huyện Chợ Thành, tỉnh Bình Phước (nay là phường Chợ Thành, Tỉnh Đồng Nai).
- + Giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng tại các thửa đất số 125, tờ bản đồ số 02, địa chỉ ấp 3, thị trấn Chợ Thành, huyện Chợ Thành, tỉnh Bình Phước (nay là phường Chợ Thành, Tỉnh Đồng Nai).

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tháng 11/2025.
- Ngày khảo sát hiện trạng ngày 14/11/2025.

5. MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Phục vụ công tác xử lý nợ.

6. CƠ SỞ GIÁ TRỊ CỦA TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Cơ sở giá trị thị trường.

7. GIẢ THIẾT VÀ GIẢ THIẾT ĐẶC BIỆT:

- Pháp lý của tài sản thẩm định giá 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 khoản nợ được xác định dựa trên nguồn thu từ việc xử lý tài sản đảm bảo trong điều kiện giả định Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Thương mại Đức Minh không còn khả năng thanh toán.
- Giá trị quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 72, 122, 125 cùng tờ bản đồ số 02, địa chỉ ấp 3, thị trấn Chợ Thành, huyện Chợ Thành, tỉnh Bình Phước (nay là phường Chợ Thành, Tỉnh Đồng Nai) xác định giá trị trong điều kiện hợp thửa.
- Giả thiết đặc biệt: Không có.

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

- Cách tiếp cận từ thị trường – Phương pháp so sánh.
- Cách tiếp cận từ chi phí – Phương pháp chi phí thay thế.

9. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

Stt	Danh mục	Giá trị thẩm định (VND)
1	Tổng dư nợ đến ngày 05/11/2025	76.462.041.000
2	Nguồn thu từ xử lý tài sản bảo đảm	104.076.019.520
2.1	Giá trị tài sản bảo đảm	106.644.824.000
2.2	Chi phí có thể sẽ phát sinh trong quá trình xử lý tài sản bảo đảm	2.568.804.480
3	Giá trị khoản nợ	76.462.041.000
4	Chi phí có thể sẽ phát sinh liên quan đến xử lý khoản nợ	104.000.000
5	Giá trị khoản nợ đã xem xét đến chi phí xử lý khoản nợ	76.358.041.000

Kết luận tổng giá trị (làm tròn): 76.358.041.000 VND.

Bằng chữ: Bảy mươi sáu tỷ ba trăm năm mươi tám triệu không trăm bốn mươi một nghìn 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.229/25/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.
- Đối với phần diện tích đất trồng cây lâu năm thuộc quy hoạch đất giao thông, SaigonPA tạm tính đơn giá đất theo giá thị trường. Khi Nhà nước thực hiện dự án theo quy hoạch, đơn giá đất sẽ do cơ quan có thẩm quyền quyết định. Do đó, Saigon PA đề nghị khách hàng lưu ý khi sử dụng kết quả thẩm định giá.
- Giá trị quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 72, 122, 125 cùng tờ bản đồ số 02, địa chỉ ấp 3, thị trấn Chợ Thành, huyện Chợ Thành, tỉnh Bình Phước (nay là phường Chợ Thành, Tỉnh Đồng Nai) xác định giá trị trong điều kiện hợp thửa.
- Khách hàng là chủ tài sản hoặc bên thứ ba yêu cầu thẩm định giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc cung cấp hồ sơ pháp lý, tài liệu liên quan quyền sở hữu, quyền sử dụng, đặc tính kinh tế - kỹ thuật và các tính năng khác có liên quan đến tài sản thẩm định và hướng dẫn tổ thẩm định giá khi khảo sát vị trí và hiện trạng thực tế tài sản.
- Khách hàng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác của danh mục, số lượng và các thông tin khác liên quan đến tài sản được thẩm định giá đã cung cấp. Tổ thẩm định giá 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 tổ thẩm định giá định rằng tất cả giấy tờ pháp lý được cung cấp là trung thực và chính xác.
- Giá trị khoản nợ được xác định dựa trên nguồn thu từ việc xử lý tài sản đảm bảo trong điều kiện giả định Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Thương mại Đức Minh không còn khả năng thanh toán. Thông tin tài sản đảm bảo của khoản nợ được trình bày chi tiết trong Báo cáo thẩm định giá. Trong trường hợp có phát sinh nguồn thu khác hoặc chi phí khác trong quá trình xử lý khoản nợ mà chưa được trình bày trong báo cáo, Saigon PA được quyền điều chỉnh lại chứng thư thẩm định giá và Báo cáo thẩm định giá để phù hợp với thực tế. Do đó, Saigon PA đề nghị khách hàng và các bên liên quan lưu ý khi sử dụng kết quả thẩm định giá.
- Trong điều kiện thị trường giao dịch hạn chế tài sản so sánh có cùng mục đích sử dụng đất với tài sản thẩm định, Saigon PA sử dụng thông tin giá đất các tài sản so sánh sau khi thực hiện chuyển đổi về cùng mục đích sử dụng đất với tài sản thẩm định giá. Chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất được ước tính trong điều kiện giả định chủ tài sản được cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền cho phép thực hiện chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Trong thực tế, việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất có thể phụ thuộc vào nhiều yếu tố khác mà Saigon PA không thể kiểm soát hết được. Do đó, Saigon PA lưu ý khách hàng và các bên liên quan cần xem xét kỹ đặc điểm này trước khi sử dụng kết quả thẩm định giá.
- Trong trường hợp sử dụng đất hỗn hợp (gồm đất phi nông nghiệp và nông nghiệp) làm tài sản so sánh, chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất được ước tính dựa vào 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.
- 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.
- Báo cáo thẩm định giá được lập dựa trên pháp lý, đặc điểm kinh tế kỹ thuật, hiện trạng của tài sản thẩm định, năng lực chuyên môn của tổ thẩm định, các giả định, giả thiết được nêu xuyên suốt trong nội dung của báo cáo. Độ tin cậy của báo cáo phụ thuộc nhiều vào khả

năng nhận xét và mức độ am hiểu của người đọc đối với các điều khoản đính kèm trong bản báo cáo này. Saigon PA và tổ thẩm định giá hoàn toàn không có bất kỳ lợi ích nào, ngoài hợp đồng dịch vụ thẩm định giá, có thể gây ra mâu thuẫn làm ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định.

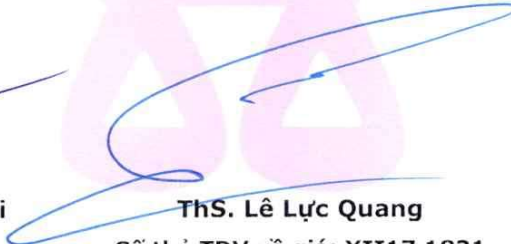
- Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị khi đi kèm với các giả thiết, giả định được nêu xuyên suốt trong Báo cáo thẩm định giá. Khách hàng và các bên liên quan chấp nhận rủi ro khi một số giả định được nêu ra có thể không chính xác trong thực tế, làm ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan cần xem xét kỹ trước khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Các số liệu được đo lại trên bản vẽ sơ đồ nhà đất hoặc bản đồ quy hoạch như diện tích, chiều rộng mặt tiền, chiều rộng mặt cắt đường (nếu có) chỉ mang tính tham khảo do có thể có sự sai lệch tỷ lệ trên bản vẽ hoặc sai số trong quá trình đo đạc của tổ thẩm định. Sự sai lệch này có thể ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị khi đi kèm với các giả thiết, giả định được nêu xuyên suốt trong báo cáo thẩm định giá. Khách hàng và các bên liên quan chấp nhận rủi ro khi một số giả định được nêu ra có thể không chính xác trong thực tế, làm ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan cần xem xét kỹ trước khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- 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

THẨM ĐỊNH VIÊN



Nguyễn Tấn Tài



ThS. Lê Lực Quang

Số thẻ TĐV về giá: XII17.1821

TUQ. CTHĐTV kiêm Giám Đốc

P. Chủ tịch HĐQT



Nguyễn Thị Diệu Vi

Số thẻ TĐV về giá: IX14.1228

BÁO CÁO THẨM ĐỊNH GIÁ

1. CÁC THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên DN : Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn (Saigon PA)
- Địa chỉ : 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@thamdinggiasaigon.com Website: www.thamdinggiasaigon.com

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

2.1. Thông tin về khách hàng thẩm định giá:

- Tên khách hàng: Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh KCN Sóng Thần
- Địa chỉ : Số 27 Đại Lộ Thống Nhất, KCN Sóng Thần 2, Phường Dĩ An, Thị Xã Dĩ An, Tỉnh Bình Dương.
- Mã số thuế : 0100686174-200
- Đại diện : Ông Nguyễn Trung Hưng Chức vụ: Phó Giám đốc

2.2. Thông tin về hợp đồng thẩm định giá:

- Hợp đồng số A.229/25/SaigonPA/HĐ giữa Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh KCN Sóng Thần và Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn, ký ngày 14/11/2025.

2.3. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- **Giá trị khoản nợ** Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Thương mại Đức Minh, tại Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam – Chi Nhánh KCN Sóng Thần (Agribank Chi nhánh KCN Sóng Thần) căn cứ theo:
- Hợp đồng tín dụng số 5590-LAV-202300918 ngày 08/11/2023 giữa Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Thương mại Đức Minh và Agribank Chi nhánh KCN Sóng Thần.
- Văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng số 5590-LAV-202300918/PL01 ngày 17/11/2023 giữa Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Thương mại Đức Minh và Agribank Chi nhánh KCN Sóng Thần.
- Văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng số 5590-LAV-202300918/PL02 ngày 26/12/2023 giữa Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Thương mại Đức Minh và Agribank Chi nhánh KCN Sóng Thần.
- Văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng số 5590-LAV-202300918/PL03 ngày 10/01/2024 giữa Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Thương mại Đức Minh và Agribank Chi nhánh KCN Sóng Thần.
- Văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng số 5590-LAV-202300918/PL04 giữa Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Thương mại Đức Minh và Agribank Chi nhánh KCN Sóng Thần.
- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 5590-LCL-202301041 ngày 26/12/2023 giữa Ông (bà) Ngô Yến Phương và Agribank Chi nhánh KCN Sóng Thần.

- Bảng Tính Lãi của Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Thương mại Đức Minh tính đến ngày 05/11/2025 tại Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam – Chi Nhánh TP Thuận An Sóng Thần.
- **Tài sản bảo đảm bao gồm:**
 - + Giá trị quyền sử dụng đất số 72, tờ bản đồ số 02, địa chỉ ấp 3, thị trấn Chợ Thành, huyện Chợ Thành, tỉnh Bình Phước (nay là phường Chợ Thành, Tỉnh Đồng Nai).
 - + Giá trị quyền sử dụng đất số 122, tờ bản đồ số 02, địa chỉ ấp 3, thị trấn Chợ Thành, huyện Chợ Thành, tỉnh Bình Phước (nay là phường Chợ Thành, Tỉnh Đồng Nai).
 - + Giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng tại các thửa đất số 125, tờ bản đồ số 02, địa chỉ ấp 3, thị trấn Chợ Thành, huyện Chợ Thành, tỉnh Bình Phước (nay là phường Chợ Thành, Tỉnh Đồng Nai).

2.4. Cơ sở giá trị thẩm định giá:

- Cơ sở giá trị thị trường.

2.5. Thời điểm thẩm định giá:

- Tháng 11/2025.
- Ngày khảo sát hiện trạng ngày 14/11/2025.

2.6. Mục đích thẩm định giá:

- Phục vụ công tác xử lý nợ.

2.7. 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.

2.8. Căn cứ pháp lý để thẩm định giá:

- Luật giá số 16/2023/QH15 ngày 19/06/2023;
- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;
- Luật nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023;
- Nghị định số 78/2024/NĐ-CP ngày 01/07/2024 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều chỉnh sửa của Luật giá về thẩm định giá.
- Nghị định 95/2024/NĐ-CP ngày 24/07/2024 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở;
- Nghị định số 71/2024 ngày 27/06/2024 của Chính phủ về Quy định về giá đất;
- Thông tư 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.
- Quyết định số 18/2020/QĐ-UBND ngày 12/08/2020 do Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước ban hành quy định bảng giá các loại đất giai đoạn 2020 -2024 trên địa bàn tỉnh Bình Phước;
- Quyết định số 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 do UBND tỉnh Bình Phước ban hành sửa đổi, bổ sung một số điều của quy định bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Phước giai đoạn từ năm 2020 - 2024 ban hành kèm theo quyết định số 18/2020/QĐ-UBND ngày 12/08/2020 của UBND tỉnh Bình Phước;
- Quyết định số 419/QĐ-BXD ngày 11/04/2025 của Bộ Xây Dựng về việc công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024;
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0309509811 ngày 09/11/2009 và cấp đổi ngày 19/06/2025;
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá số 012/TĐG ngày 19/08/2015; cấp lại lần 4 ngày 27/06/2025;
- 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 tháng 01 năm 2025.

- Hợp đồng số A.229/25/SaigonPA/HĐ giữa Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh KCN Sóng Thần và Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn, ký ngày 14/11/2025
- Hợp đồng tín dụng số 5590-LAV-202300918 ngày 08/11/2023 giữa Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Thương mại Đức Minh và Agribank Chi nhánh KCN Sóng Thần.
- Văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng số 5590-LAV-202300918/PL01 ngày 17/11/2023 giữa Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Thương mại Đức Minh và Agribank Chi nhánh KCN Sóng Thần.
- Văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng số 5590-LAV-202300918/PL02 ngày 26/12/2023 giữa Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Thương mại Đức Minh và Agribank Chi nhánh KCN Sóng Thần.
- Văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng số 5590-LAV-202300918/PL03 ngày 10/01/2024 giữa Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Thương mại Đức Minh và Agribank Chi nhánh KCN Sóng Thần.
- Văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng số 5590-LAV-202300918/PL04 giữa Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Thương mại Đức Minh và Agribank Chi nhánh KCN Sóng Thần.
- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 5590-LCL-202301041 ngày 26/12/2023 giữa Ông (bà) Ngô Yến Phương và Agribank Chi nhánh KCN Sóng Thần.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 207394, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H-04952, do UBND huyện Chơn Thành cấp ngày 15/01/2009.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A0 640393, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H-05207, do UBND huyện Chơn Thành cấp ngày 15/01/2009.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở tài sản khác gắn liền với đất số CC 376697, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CH-06364, do UBND huyện Chơn Thành cấp ngày 28/04/2016.
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty TNHH hai thành viên trở lên của Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Thương mại Đức Minh, đăng ký lần đầu ngày 04/02/2013.
- Bảng Tính Lãi của Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Thương mại Đức Minh tính đến ngày 05/11/2025 tại Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam – Chi Nhánh TP Thuận An Sóng Thần
- Các tài liệu khác có liên quan.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

3.1. Thông tin về khách hàng vay

- Tên công ty: Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Thương mại Đức Minh.
- Giấy phép kinh doanh số: 3801046185 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Phước cấp, đăng ký lần đầu ngày 04/02/2013.
- Loại hình tổ chức: Công ty TNHH
- Địa chỉ: Tổ 8, khu phố 10, phường Hưng Long, thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước.
- Người đại diện theo pháp luật: Bà Ngô Yến Phương Chức vụ: Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc
- Ngành nghề kinh doanh: ngành nghề chính chăn nuôi lợn.

3.2. Thông tin về khoản nợ

- **Khoản nợ** Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Thương mại Đức Minh, tại Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam – Chi Nhánh KCN Sóng Thần (Agribank Chi nhánh KCN Sóng Thần) căn cứ theo:
 - Hợp đồng tín dụng số 5590-LAV-202300918 ngày 08/11/2023 giữa Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Thương mại Đức Minh và Agribank Chi nhánh KCN Sóng Thần.
 - Văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng số 5590-LAV-202300918/PL01 ngày 17/11/2023 giữa Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Thương mại Đức Minh và Agribank Chi nhánh KCN Sóng Thần.
 - Văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng số 5590-LAV-202300918/PL02 ngày 26/12/2023 giữa Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Thương mại Đức Minh và Agribank Chi nhánh KCN Sóng Thần.
 - Văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng số 5590-LAV-202300918/PL03 ngày 10/01/2024 giữa Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Thương mại Đức Minh và Agribank Chi nhánh KCN Sóng Thần.
 - Văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng số 5590-LAV-202300918/PL04 giữa Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Thương mại Đức Minh và Agribank Chi nhánh KCN Sóng Thần.
 - Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 5590-LCL-202301041 ngày 26/12/2023 giữa Ông (bà) Ngô Yến Phương và Agribank Chi nhánh KCN Sóng Thần.
 - Bảng Tính Lãi của Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Thương mại Đức Minh tính đến ngày 05/11/2025 tại Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam – Chi Nhánh TP Thuận An Sóng Thần.
- **Tài sản bảo đảm bao gồm:**
 - + Giá trị quyền sử dụng đất số 72, tờ bản đồ số 02, địa chỉ ấp 3, thị trấn Chợ Thành, huyện Chợ Thành, tỉnh Bình Phước (nay là phường Chợ Thành, Tỉnh Đồng Nai).
 - + Giá trị quyền sử dụng đất số 122, tờ bản đồ số 02, địa chỉ ấp 3, thị trấn Chợ Thành, huyện Chợ Thành, tỉnh Bình Phước (nay là phường Chợ Thành, Tỉnh Đồng Nai).
 - + Giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng tại các thửa đất số 125, tờ bản đồ số 02, địa chỉ ấp 3, thị trấn Chợ Thành, huyện Chợ Thành, tỉnh Bình Phước (nay là phường Chợ Thành, Tỉnh Đồng Nai).
- Theo số liệu cung cấp của Ngân hàng, Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Thương mại Đức Minh (bên nợ) đang nợ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Sóng Thần tổng số tiền tính đến ngày 05/11/2025 là **76.462.041.000 VND**. Trong đó: Nợ gốc là: 71.820.000.000 VND; nợ lãi là: 4.642.041.000 VND.

3.3. Thông tin về tài sản đảm bảo

3.3.1. Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 72, tờ bản đồ số 02, địa chỉ ấp 3, thị trấn Chợ Thành, huyện Chợ Thành, tỉnh Bình Phước (nay là phường Chợ Thành, Tỉnh Đồng Nai).

3.3.1.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 72, tờ bản đồ số 02, địa chỉ ấp 3, thị trấn Chợ Thành, huyện Chợ Thành, tỉnh Bình Phước (nay là phường Chợ Thành, Tỉnh Đồng Nai).
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp mặt tiền đường Quốc lộ 13 (đường nhựa rộng khoảng 30m, bao gồm lề 2 bên), vị trí tài sản cách đường Huỳnh Văn Bánh khoảng 300m, cách đường Cao Bá Quát khoảng 600m. Qua khảo sát thực tế, dưới sự hướng dẫn của đại diện khách hàng, tài sản thẩm định nằm liền kề với các thửa đất 122, 125 cùng tờ bản đồ số 02, địa chỉ ấp 3, thị trấn Chợ Thành, huyện Chợ Thành, tỉnh Bình Phước (nay là phường Chợ Thành, Tỉnh Đồng Nai) tạo thành 1 khối thống nhất tiếp giáp mặt tiền đường Quốc lộ 13.

3.3.1.2. Hiện trạng khu đất

- Tổng diện tích đất theo kích thước trong Giấy chứng nhận là: 23746,2m². Trong đó:
 - + Diện tích đất ở tại đô thị là: 400m².
 - + Diện tích đất trồng cây lâu năm ngoài quy hoạch giao thông là khoảng: 17067,2m².
 - + Diện tích đất trồng cây lâu năm thuộc quy hoạch giao thông là khoảng: 6279m².

(Căn cứ theo app TTQH tỉnh Bình Phước, app qhviet)

- Chiều rộng mặt tiền: 45,2m
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị, đất trồng cây lâu năm.
- Thời hạn sử dụng: Đất ở tại đô thị: lâu dài; đất trồng cây lâu năm: đến ngày 31/10/2042
- Hình dạng lô đất: Không cân đối.
- Hiện trạng sử dụng: Công trình xây dựng là nhà 1 tầng (cấp 4) chưa có pháp lý, chưa cập nhật trên giấy chứng nhận, theo yêu cầu của khách hàng, SaigonPA không tính giá trị của công trình xây dựng này.

3.3.1.3. Quy hoạch

- Tài sản thuộc quy hoạch đất ở đô thị, đất giao thông theo app TTQH tỉnh Bình Phước, app qhviet và giấy chứng nhận.

3.3.2. Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 122, tờ bản đồ số 02, địa chỉ ấp 3, thị trấn Chơn Thành, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước (nay là phường Chơn Thành, Tỉnh Đồng Nai).

3.3.2.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 122, tờ bản đồ số 02, địa chỉ ấp 3, thị trấn Chơn Thành, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước (nay là phường Chơn Thành, Tỉnh Đồng Nai).
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp mặt tiền đường Quốc lộ 13 (đường nhựa rộng khoảng 30m, bao gồm lề 2 bên), vị trí tài sản cách đường Huỳnh Văn Bánh khoảng 300m, cách đường Cao Bá Quát khoảng 600m. Qua khảo sát thực tế, dưới sự hướng dẫn của đại diện khách hàng, tài sản thẩm định nằm liền kề với các thửa đất 72, 125 cùng tờ bản đồ số 02, địa chỉ ấp 3, thị trấn Chơn Thành, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước (nay là phường Chơn Thành, Tỉnh Đồng Nai) tạo thành 1 khối thống nhất tiếp giáp mặt tiền đường Quốc lộ 13.

3.3.2.2. Hiện trạng khu đất

- Tổng diện tích đất theo kích thước trong Giấy chứng nhận là: 2628,3m². Trong đó:
 - + Diện tích đất ở tại đô thị là: 225m².
 - + Diện tích đất trồng cây lâu năm ngoài quy hoạch giao thông là khoảng: 158,7m².
 - + Diện tích đất trồng cây lâu năm thuộc quy hoạch giao thông là khoảng: 2244,6m².

(Căn cứ theo app TTQH tỉnh Bình Phước, app qhviet)

- Chiều rộng mặt tiền: 30,1m
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị, đất trồng cây lâu năm.
- Thời hạn sử dụng: Đất ở tại đô thị: lâu dài; đất trồng cây lâu năm: đến ngày 16/02/2043.
- Hình dạng lô đất: Cân đối.
- Hiện trạng sử dụng: Đất trống.

3.3.2.3. Quy hoạch

- Tài sản thuộc quy hoạch đất TMDV, đất giao thông theo app TTQH tỉnh Bình Phước, app qhviet và giấy chứng nhận.

3.3.3. Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng tại thửa đất số 125, tờ bản đồ số 02, địa chỉ ấp 3, thị trấn Chơn Thành, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước (nay là phường Chơn Thành, Tỉnh Đồng Nai).

3.3.3.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 125, tờ bản đồ số 02, địa chỉ ấp 3, thị trấn Chơn Thành, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước (nay là phường Chơn Thành, Tỉnh Đồng Nai).
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp mặt tiền đường Quốc lộ 13 (đường nhựa rộng khoảng 30m, bao gồm lề 2 bên), vị trí tài sản cách đường Huỳnh Văn Bánh khoảng 300m, cách đường Cao Bá Quát khoảng 600m. Qua khảo sát thực tế, dưới sự hướng dẫn của đại diện khách hàng, tài sản thẩm định nằm liền kề với các thửa đất 72, 122 cùng tờ bản đồ số 02, địa chỉ ấp 3, thị trấn Chơn Thành, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước (nay là phường Chơn Thành, Tỉnh Đồng Nai) tạo thành 1 khối thống nhất tiếp giáp mặt tiền đường Quốc lộ 13.

3.3.3.2. Hiện trạng khu đất

- Tổng diện tích đất theo kích thước trong Giấy chứng nhận là: 1788,2m². Trong đó:
 - + Diện tích đất ở tại đô thị là: 175m².
 - + Diện tích đất trồng cây lâu năm ngoài quy hoạch giao thông là khoảng: 1379,5m².

- + Diện tích đất trồng cây lâu năm thuộc quy hoạch giao thông là khoảng: 233,7m².
(Căn cứ theo app TTQH tỉnh Bình Phước, app qhviet)
- Chiều rộng mặt tiền: 20,93m
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị, đất trồng cây lâu năm.
- Thời hạn sử dụng: Đất ở tại đô thị: lâu dài; đất trồng cây lâu năm: đến ngày 16/02/2043.
- Hình dạng lô đất: Cân đối.
- Hiện trạng sử dụng: Công trình xây dựng là nhà 2 tầng và nhà xưởng. Đối với công trình xây dựng là nhà xưởng chưa có pháp lý, chưa cập nhật trên giấy chứng nhận, theo yêu cầu của khách hàng, SaigonPA không tính giá trị của công trình xây dựng này.

3.3.3.3. Công trình xây dựng trên đất

- Tổng diện tích sàn xây dựng theo giấy chứng nhận: 266,9m².
- Quy mô/Số tầng: Nhà 2 tầng.
- Kết cấu xây dựng: Tường gạch, nền, sàn BTCT, mái BTCT + ngói.
- Hiện trạng: Đang được sử dụng bình thường.
- Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng:
 - + Ngoại quan tổng thể bên ngoài ở mức khá.
 - + Tường gạch ở mức trung bình khá, tường có dấu hiệu bong tróc.
 - + Nền sàn ở mức trung bình khá, trầy xước ít.
 - + Mái có dấu hiệu xuống cấp.

- Chất lượng còn lại của công trình xây dựng:

Kết cấu chính	Tỷ lệ của kết cấu chính %	Tỷ lệ hao mòn %	Tỷ lệ chất lượng còn lại %	Tỷ lệ còn lại của kết cấu chính %
Móng	10	15	85	8,5
Khung, cột	-	-	-	-
Tường	18	20	80	14,4
Nền, sàn	13	20	80	10,4
Kết cấu đỡ mái	6	22	78	4,68
Mái	10	22	78	7,8
Tổng cộng	57			45,78
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				80,3158%

3.3.3.4. Quy hoạch

- Tài sản thuộc quy hoạch đất TMDV, đất giao thông theo app TTQH tỉnh Bình Phước, app qhviet và giấy chứng nhận.

4. THÔNG TIN TỔNG QUAN VỀ THỊ TRƯỜNG, CÁC THÔNG TIN VỀ THỊ TRƯỜNG GIAO DỊCH CỦA NHÓM (LOẠI) TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

4.1. Thông tin tổng quan về thị trường bất động sản

- Qua khảo sát thông tin tại khu vực thẩm định giá, Saigon PA nhận định thị trường cung cầu bất động sản khá dồi dào đối với tài sản là đất thổ vườn có quy mô diện tích trung bình - lớn.
- Thông tin rao bán chủ yếu từ các chuyên viên môi giới bất động sản, chủ tài sản, các website rao bán bất động sản. Giao dịch được thực hiện chủ yếu thông qua thỏa thuận giá giữa bên mua và bên bán.
- Triển vọng: Trong bối cảnh kinh tế vĩ mô trong nước thuận lợi, tăng trưởng kinh tế 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 đông đúc; hoạt động kinh tế phát triển; thu nhập bình quân đầu người ở mức khá.
- Yếu tố về xã hội: Cơ sở hạ tầng giao thông phát triển; hệ thống điện, nước, dịch vụ viễn thông có; dân trí cao; an ninh xã hội được đảm bảo.

5. GIẢ THIẾT VÀ GIẢ THIẾT ĐẶC BIỆT:

- Pháp lý của tài sản thẩm định giá 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 khoản nợ được xác định dựa trên nguồn thu từ việc xử lý tài sản đảm bảo trong điều kiện giả định Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Thương mại Đức Minh không còn khả năng thanh toán.
- Giá trị quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 72, 122, 125 cùng tờ bản đồ số 02, địa chỉ ấp 3, thị trấn Chợ Thành, huyện Chợ Thành, tỉnh Bình Phước (nay là phường Chợ Thành, Tỉnh Đồng Nai) xác định giá trị trong điều kiện hợp thửa.
- Giả thiết đặc biệt: không có.

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

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

- Căn cứ vào đặc điểm kinh tế - kỹ thuật của tài sản thẩm định giá, mục đích thẩm định giá và nguồn thông tin thu thập được, Saigon PA lựa chọn các phương pháp thẩm định thuộc các cách tiếp cận sau để xác định giá trị tài sản:
 - Cách tiếp cận từ thị trường – phương pháp so sánh
 - + *Phương pháp so sánh: Phương pháp so sánh là phương pháp thẩm định giá, xác định giá trị của tài sản thẩm định giá dựa trên cơ sở phân tích mức giá của các tài sản so sánh để ước tính, xác định giá trị của tài sản thẩm định giá.*
 - Cách tiếp cận từ chi phí – phương pháp chi phí thay thế:
 - + *Phương pháp chi phí thay thế là phương pháp thẩm định giá xác định giá trị của tài sản thẩm định giá dựa trên cơ sở chênh lệch giữa chi phí thay thế để tạo ra một tài sản tương tự tài sản thẩm định giá có cùng chức năng, công dụng theo giá thị trường hiện hành và giá trị hao mòn của tài sản thẩm định giá.*

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

6.2.1. Xác định giá trị tài sản bảo đảm

- Căn cứ hồ sơ pháp lý khách hàng cung cấp, hiện trạng thực tế tài sản trong quá trình khảo sát dưới sự hướng dẫn của đại diện khách hàng, Saigon PA nhận định các thửa đất số 72, 122, 125 cùng tờ bản đồ số 02, địa chỉ ấp 3, thị trấn Chợ Thành, huyện Chợ Thành, tỉnh Bình Phước (nay là phường Chợ Thành, Tỉnh Đồng Nai) cùng chủ sử dụng, nằm liền kề nhau hợp thành một khối thống nhất có tổng diện tích 28162,7 m², cùng tiếp giáp mặt tiền đường Quốc lộ 13, để đánh giá đầy đủ lợi thế tài sản thẩm định, Saigon PA đề xuất xác định giá trị tài sản khu đất trên trong điều kiện hợp thửa.

6.2.1.1. Xác định giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm

- ❖ **Thông tin giao dịch thị trường và các yếu tố so sánh**

Tiến hành khảo sát thị trường, Saigon PA thu thập được thông tin về 3 giao dịch/mua bán tài sản tương đồng nhất với tài sản thẩm định:

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Thời điểm/Tình trạng giao dịch		Rao bán tháng 11/2025	Rao bán tháng 07/2025	Rao bán tháng 11/2025
2	Tình trạng pháp lý	Giấy tờ đầy đủ	Giấy tờ đầy đủ	Giấy tờ đầy đủ	Giấy tờ đầy đủ
3	Điều kiện giao dịch	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường
4	Mục đích sử dụng đất	CLN	ONT + CLN	ONT + CLN	ONT + CLN
5	Vị trí	Mặt tiền đường Quốc lộ 13, thị trấn Chơn Thành, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước (phường Chơn Thành, tỉnh Bình Phước)	Mặt tiền đường Quốc Lộ 13 + 2 hẻm đất 3m, phường Hưng Long, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước (nay là phường Chơn Thành, tỉnh ĐồngNai)	Mặt tiền đường Quốc Lộ 13 , phường Hưng Long, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước (nay là phường Chơn Thành, tỉnh ĐồngNai)	Mặt tiền đường Quốc Lộ 13 + hẻm nhựa 6m, phường Hưng Long, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước (nay là phường Chơn Thành, tỉnh ĐồngNai)
6	Chiều rộng mặt tiền	96,23m	100,0m	34,0m	88,0m
7	Quy mô diện tích	28162,7m ²	32168,4m ²	4571,9m ²	1934,0m ²
8	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
9	Hình dáng	Cân đối	Không Cân đối	Cân đối	Cân đối
10	Phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy
11	Giá rao bán (VND)		116.000.000.000	22.000.000.000	16.500.000.000
12	Nhận định từ giá rao bán về giá ước tính giao dịch thành công		Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp
13	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		110.200.000.000	20.900.000.000	15.675.000.000
14	Kết cấu công trình xây dựng	Đất trống	Kho chứa	Đất trống	Nhà cấp 4
15	Diện tích sàn sử dụng		2000,0	0,0	1000,0
16	Giá trị công trình xây dựng (VND)		2.100.000.000	0	3.150.000.000
17	Giá trị chuyển đổi mục đích sử dụng đất (VND)		2.155.725.000	2.155.725.000	2.155.725.000
18	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		3.293.000	4.100.000	5.362.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
19	Thông tin tham chiếu		Đức - 0917221717	Bảy - 0967510639	Nghị - 0974667458

❖ **Bảng điều chỉnh**

Trên cơ sở phân tích, đánh giá, so sánh, điều chỉnh các đặc trưng của tài sản so sánh so với tài sản thẩm định giá, Saigon PA tiến hành lập bảng điều chỉnh các yếu tố so sánh để xác định các mức giá chỉ dẫn như sau:

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
A	Đơn giá thị trường (VND/m ²)		3.293.000	4.100.000	5.362.000
B	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh				
1	Tình trạng pháp lý	Giấy tờ đầy đủ	Giấy tờ đầy đủ	Giấy tờ đầy đủ	Giấy tờ đầy đủ
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		3.293.000	4.100.000	5.362.000
2	Điều kiện giao dịch	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		3.293.000	4.100.000	5.362.000
3	Vị trí	Mặt tiền đường Quốc lộ 13, thị trấn Chợ Thành, huyện Chợ Thành, tỉnh Bình Phước (phường Chợ Thành, tỉnh Bình Phước)	Mặt tiền đường Quốc Lộ 13 + 2 hẻm đất 3m, phường Hưng Long, huyện Chợ Thành, tỉnh Bình Phước (nay là phường Chợ Thành, tỉnh ĐồngNai)	Mặt tiền đường Quốc Lộ 13 , phường Hưng Long, huyện Chợ Thành, tỉnh Bình Phước (nay là phường Chợ Thành, tỉnh ĐồngNai)	Mặt tiền đường Quốc Lộ 13 + hẻm nhựa 6m, phường Hưng Long, huyện Chợ Thành, tỉnh Bình Phước (nay là phường Chợ Thành, tỉnh ĐồngNai)
	Tỷ lệ điều chỉnh		-5,00%	0,00%	-10,00%
	Mức điều chỉnh		-164.650	0	-536.200
	Giá trị sau điều chỉnh		3.128.350	4.100.000	4.825.800
4	Chiều rộng mặt tiền	96,23m	100,0m	34,0m	88,0m
	Tỷ lệ điều chỉnh		-0,75%	12,45%	1,65%
	Mức điều chỉnh		-24.698	510.450	88.473
	Giá trị sau điều chỉnh		3.103.653	4.610.450	4.914.273
5	Quy mô diện tích	28162,7m ²	32168,4m ²	4571,9m ²	1934,0m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		4,01%	-23,59%	-26,23%
	Mức điều chỉnh		132.049	-967.190	-1.406.453
	Giá trị sau điều chỉnh		3.235.702	3.643.260	3.507.820
6	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		3.235.702	3.643.260	3.507.820
7	Hình dáng	Cân đối	Không Cân đối	Cân đối	Cân đối
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		164.650	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		3.400.352	3.643.260	3.507.820
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		3.400.352	3.643.260	3.507.820
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		3.400.352	3.643.260	3.507.820
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		3.517.144		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		-3%	4%	-0,3%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		3.517.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		486.047	1.477.640	2.031.126
	Số lần điều chỉnh		4	2	3
	Biên độ điều chỉnh		0,8% - 5,0%	12,5% - 23,6%	1,7% - 26,2%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		107.352	-456.740	-1.854.180

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

Qua phân tích những thông tin thu thập được, Saigon PA nhận định các tài sản so sánh có sự khác biệt chủ yếu về yếu tố 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 tiếp giáp mặt tiền đường Quốc lộ 13, tương đồng với tài sản so sánh 2. Trong khi đó, tài sản so sánh 1, 3 tiếp giáp lần lượt là mặt tiền đường Quốc lộ 13 + hẻm đất rộng khoảng 3m, mặt tiền đường Quốc lộ 13 + hẻm nhựa rộng khoảng 6m lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn các tài sản so sánh 1, 3 lần lượt là khoảng 5%, 10% về yếu tố vị trí.
- Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định giá có chiều rộng mặt tiền là 96,23m. Trong khi đó, các tài sản so sánh 1 có chiều rộng mặt tiền là 100m lợi thế hơn so với tài sản thẩm định; tài sản so sánh 2, 3 có chiều rộng mặt tiền lần lượt là 34m, 88m kém lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của

công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn các tài sản so sánh 1 là khoảng 0,75% và cao hơn tài sản so sánh 2, 3 lần lượt là khoảng 12,45%, 1,65% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.

- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có quy mô tổng diện tích là 28162,7m². Trong khi đó, các tài sản so sánh 1 có quy mô diện tích là 32168,4m² kém lợi thế hơn tài sản thẩm định, tài sản so sánh 2, 3 có quy mô diện tích lần lượt là 4571,9m², 1934m² lợi thế hơn so với tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất cao hơn tài sản so sánh 1 là khoảng 4,01% và thấp hơn tài sản so sánh 2, 3 lần lượt là khoảng 23,59%, 26,23% về yếu tố quy mô diện tích.
- Về hình dáng: Tài sản thẩm định giá có hình dáng cân đối, tương đồng tài sản so sánh 2, 3. Trong khi đó, tài sản so sánh 1 có hình dáng không cân đối kém lợi thế hơn so với tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất cao hơn tài sản so sánh 1 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 là đất trồng cây lâu năm tương ứng là **3.517.000 VND/m²**.
- Thửa đất số 122, tờ bản đồ số 2, địa chỉ: ấp 3, thị trấn Chợ Thành, huyện Chợ Thành, tỉnh Bình Phước (nay là phường Chợ Thành, tỉnh Đồng Nai) có diện tích đất trồng cây lâu năm ngoài quy hoạch giao thông là khoảng 158,7m²
 - + Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích đất x Đơn giá đất
= 158,7m² x 3.517.000 VND/m²
= **558.147.900 VND**
- Thửa đất số 122, tờ bản đồ số 2, địa chỉ: ấp 3, thị trấn Chợ Thành, huyện Chợ Thành, tỉnh Bình Phước (nay là phường Chợ Thành, tỉnh Đồng Nai) có diện tích đất trồng cây lâu năm trong quy hoạch giao thông là khoảng 2244,6m²
 - + Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích đất x Đơn giá đất
= 2244,6m² x 3.517.000 VND/m²
= **7.894.258.200 VND**
- Thửa đất số 125, tờ bản đồ số 2, địa chỉ: ấp 3, thị trấn Chợ Thành, huyện Chợ Thành, tỉnh Bình Phước (nay là phường Chợ Thành, tỉnh Đồng Nai) có diện tích đất trồng cây lâu năm ngoài quy hoạch giao thông là khoảng 1379,5m²
 - + Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích đất x Đơn giá đất
= 1379,5m² x 3.517.000 VND/m²
= **4.851.701.500 VND**
- Thửa đất số 125, tờ bản đồ số 2, địa chỉ: ấp 3, thị trấn Chợ Thành, huyện Chợ Thành, tỉnh Bình Phước (nay là phường Chợ Thành, tỉnh Đồng Nai) có diện tích đất trồng cây lâu năm trong quy hoạch giao thông là khoảng 233,70 m²
 - + Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích đất x Đơn giá đất
= 233,7m² x 3.517.000 VND/m²
= **821.922.900 VND**

- Thửa đất số 72, tờ bản đồ số 2, địa chỉ: ấp 3, thị trấn Chợ Thành, huyện Chợ Thành, tỉnh Bình Phước (nay là phường Chợ Thành, tỉnh Đồng Nai) có diện tích đất trồng cây lâu năm ngoài quy hoạch giao thông là khoảng 17067,2m²
 - + Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích đất x Đơn giá đất
= 17067,2m² x 3.517.000 VND/m²
= 60.025.342.400 VND
- Thửa đất số 72, tờ bản đồ số 2, địa chỉ: ấp 3, thị trấn Chợ Thành, huyện Chợ Thành, tỉnh Bình Phước (nay là phường Chợ Thành, tỉnh Đồng Nai) có diện tích đất trồng cây lâu năm trong quy hoạch giao thông là khoảng 6279,0 m²
 - + Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích đất x Đơn giá đất
= 6279,0 m² x 3.517.000 VND/m²
= 22.083.243.000 VND
- ❖ **Ghi chú:** Đối với phần diện tích đất trồng cây lâu năm thuộc quy hoạch đất giao thông, SaigonPA tạm tính đơn giá đất theo giá thị trường. Khi Nhà nước thực hiện dự án theo quy hoạch, đơn giá đất sẽ do cơ quan có thẩm quyền quyết định. Do đó, Saigon PA đề nghị khách hàng lưu ý khi sử dụng kết quả thẩm định giá.
- 6.2.1.2. Xác định giá trị quyền sử dụng đất ở tại đô thị**
 - Qua khảo sát thực tế, Saigon PA nhận định giao dịch đất ở có diện tích nhỏ tại khu vực tài sản thẩm định rất khan hiếm. Do đó, Saigon PA đề xuất xác định đơn giá đất ở có diện tích nhỏ theo phương pháp chuyển mục đích sử dụng đất.
 - Căn cứ theo Quyết định số 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 do UBND tỉnh Bình Phước ban hành sửa đổi, bổ sung một số điều của quy định bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Phước giai đoạn từ năm 2020 - 2024 ban hành kèm theo quyết định số 18/2020/QĐ-UBND ngày 12/08/2020 của UBND tỉnh Bình Phước:
 - + Giá đất ở tại đô thị đường Quốc lộ 13 (đường 2 tháng 4) là: 7.500.000 VNĐ/m².
 - + Giá đất trồng cây lâu năm có cùng vị trí là: 350.000 VNĐ/m².
 - Chi phí chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở tại đô thị:
 - = (Đơn giá đất ở tại đô thị trong Bảng giá đất Nhà nước - Đơn giá đất nông nghiệp trong Bảng giá đất nhà nước) * lệ phí trước bạ.
 - = (7.500.000 - 350.000)*1,005
 - = 7.186.000 VND/m² (làm tròn).
 - Đơn giá đất ở tại đô thị thị trường = Đơn giá đất trồng cây lâu năm + chi phí chuyển mục đích sử dụng đất.
= 3.517.000 VND/m² + 7.186.000 VND/m²
= 10.703.000 VND/m²
 - Thửa đất số 122, tờ bản đồ số 2, địa chỉ: ấp 3, thị trấn Chợ Thành, huyện Chợ Thành, tỉnh Bình Phước (nay là phường Chợ Thành, tỉnh Đồng Nai) có diện tích đất ở tại đô thị là 225m²
 - + Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích đất x Đơn giá đất
= 225m² x 10.703.000 VND/m²
= 2.408.175.000 VND

- Thửa đất số 125, tờ bản đồ số 2, địa chỉ: ấp 3, thị trấn Chơn Thành, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước (nay là phường Chơn Thành, tỉnh Đồng Nai) có diện tích đất ở tại đô thị là 175m²

$$\begin{aligned}
 + \text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích đất} \times \text{Đơn giá đất} \\
 &= 175\text{m}^2 \times 10.703.000 \text{ VND/m}^2 \\
 &= \mathbf{1.873.025.000 \text{ VND}}
 \end{aligned}$$

- Thửa đất số 72, tờ bản đồ số 2, địa chỉ: ấp 3, thị trấn Chơn Thành, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước (nay là phường Chơn Thành, tỉnh Đồng Nai) có diện tích đất ở tại đô thị là 400m²

$$\begin{aligned}
 + \text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích đất} \times \text{Đơn giá đất} \\
 &= 400\text{m}^2 \times 10.703.000 \text{ VND/m}^2 \\
 &= \mathbf{4.281.200.000 \text{ VND}}
 \end{aligned}$$

6.2.1.3. Xác định giá trị quyền sở hữu công trình xây dựng tại thửa đất số 125, tờ bản đồ số 02, địa chỉ ấp 3, thị trấn Chơn Thành, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước (nay là phường Chơn Thành, Tỉnh Đồng Nai)

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

- Giá trị công trình xây dựng trên đất được xác định theo công thức sau:

$$\text{Giá trị của CTXD hiện tại} = \text{Diện tích sử dụng (m}^2\text{)} \times \text{Đơn giá xây dựng (VND/m}^2\text{)} \times \text{CLCL của công trình (\%)}$$

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Chất lượng còn lại (%)	Đơn giá (VND/m ²)	Thành tiền làm tròn (VND)
1	Giá trị công trình xây dựng: Nhà 2 tầng mái BTCT + ngói	266,90	80,3158%	8.620.000	1.847.808.000

Saigon PA xác định đơn giá xây dựng mới công trình căn cứ vào Suất vốn đầu tư xây dựng công trình qua các năm của Bộ Xây Dựng và một số Suất vốn đầu tư của các Công ty xây dựng đã được điều chỉnh phù hợp với đặc điểm tài sản thẩm định, khu vực và thời điểm thẩm định giá. Giá trị công trình xây dựng đã bao gồm thuế giá trị gia tăng và lợi nhuận nhà đầu tư.

6.2.2. Tổng hợp giá trị tài sản thế chấp của Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Thương mại Đức Minh

- Tổng hợp giá trị tài sản thế chấp của Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Thương mại Đức Minh được thể hiện theo bảng:

Stt	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
1	Thửa đất số 122, tờ bản đồ số 2, địa chỉ: ấp 3, thị trấn Chơn Thành, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước (nay là phường Chơn Thành, tỉnh Đồng Nai)	2628,30		
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở tại đô thị	225,00	10.703.000	2.408.175.000

Stt	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
1.2	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm ngoài quy hoạch giao thông	158,70	3.517.000	558.147.900
1.3	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm thuộc quy hoạch giao thông	2244,60	3.517.000	7.894.258.200
2	Thửa đất số 125, tờ bản đồ số 2, địa chỉ: ấp 3, thị trấn Chơn Thành, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước (nay là phường Chơn Thành, tỉnh Đồng Nai)	1788,20		
2.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở tại đô thị	175,00	10.703.000	1.873.025.000
2.2	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm ngoài quy hoạch giao thông	1379,50	3.517.000	4.851.701.500
2.3	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm thuộc quy hoạch giao thông	233,70	3.517.000	821.922.900
2.4	Giá trị quyền sở hữu công trình xây dựng	266,90		1.847.808.000
3	Thửa đất số 72, tờ bản đồ số 2, địa chỉ: ấp 3, thị trấn Chơn Thành, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước (nay là phường Chơn Thành, tỉnh Đồng Nai)	23746,20		
3.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở tại đô thị	400,00	10.703.000	4.281.200.000
3.2	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm ngoài quy hoạch giao thông	17067,20	3.517.000	60.025.342.400
3.3	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm thuộc quy hoạch giao thông	6279,00	3.517.000	22.083.243.000
Tổng giá trị làm tròn (VND)				106.644.824.000

6.2.3. Xác định giá trị khoản nợ

- Tài sản thẩm định giá là khoản nợ (nợ gốc và nợ lãi) của Công ty Cổ Phần Thương Mại Dịch Vụ Xuất Nhập Khẩu Khánh Vinh. Khoản nợ này được đảm bảo bằng các tài sản trình bày ở trên. Tuy nhiên, Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Thương mại Đức Minh hiện không thể thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh KCN Sóng Thần. Saigon PA xác định giá trị khoản nợ trên cơ sở nguồn thu từ xử lý tài sản bảo đảm.
- Áp dụng với trường hợp giả định khoản nợ của bên nợ theo hợp đồng thế chấp, tài sản thế chấp được đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ (nợ gốc và lãi). Theo số liệu cung cấp của Ngân hàng, Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Thương mại Đức Minh (bên nợ) đang nợ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh KCN Sóng Thần tổng số tiền tính đến ngày 05/11/2025 là **76.462.041.000 VND**. Trong đó:
 - + Nợ gốc là: 71.820.000.000 VND
 - + Nợ lãi là: 4.642.041.000 VND

- Chi phí có thể phát sinh trong quá trình xử lý tài sản bảo đảm và chi phí có thể phát sinh liên quan đến việc xử lý khoản nợ:
- Saigon PA đề xuất một số chi phí có khả năng phát sinh trong quá trình xử lý tài sản bảo đảm, xử lý khoản nợ và các giả định gắn liền với cách tính như sau:

STT	Tên danh mục	Giá trị (VND)	Căn cứ pháp lý
1	Chi phí có thể phát sinh trong quá trình xử lý tài sản bảo đảm		
1.1	Lệ phí	300.000	Tính trong điều kiện giả định có khởi kiện tại tòa án. Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của về việc quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Chi phí tạm tính dựa trên giá trị tài sản tranh chấp (giá trị tổng dư nợ theo sổ sách) tại phiên tòa sơ thẩm, chưa xem xét đến chi phí tại phiên tòa phúc thẩm (nếu có).
1.2	Án phí	184.462.000	
1.3	Chi phí thi hành án dân sự	251.146.000	Tính trong điều kiện giả định có yêu cầu thi hành án Căn cứ Thông tư số 216/2016/TT-BTC ngày 10/11/2016 của Bộ Tài chính về việc quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thi hành án dân sự. Chi phí tạm tính dựa trên giá trị thực nhận theo bản án (giá trị nhỏ hơn giữa tổng dư nợ theo sổ sách và tổng giá trị tài sản bảo đảm).
1.4	Thuế TNCN	2.132.896.480	Tính trong trường hợp tài sản bảo đảm là bất động sản và chủ tài sản là cá nhân. Căn cứ Thông tư số 92/2015/TT-BTC ngày 15/06/2015 hướng dẫn thực hiện thuế giá trị gia tăng và thuế thu nhập cá nhân đối với cá nhân cư trú có hoạt động kinh doanh; hướng dẫn thực hiện một số nội dung sửa đổi, bổ sung về thuế thu nhập cá nhân quy định tại luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế số 71/2014/QH13 và nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12/02/2015 của Chính Phủ. Chi phí được ước tính bằng 2% trên giá trị bất động sản.
2	Chi phí có thể phát sinh liên quan đến xử lý khoản nợ		
2.1	Chi phí thẩm định giá	54.000.000	Tạm tính theo phí dịch vụ thẩm định của Saigon PA, chưa xem xét đến phí thẩm định của đơn vị khác trong trường hợp khách hàng thuê nhiều đơn vị tư vấn.
2.2	Chi phí đấu giá tài sản	38.410.000	Căn cứ Quyết định số 1311/QĐ-BTP của bộ Tư Pháp ngày 22/04/2025 về ban hành khung giá dịch vụ đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá và chi phí đấu giá của một số công ty đấu giá trong khu vực. Chi phí được tạm tính dựa trên mức giá khởi điểm của khoản nợ (chưa xem xét đến chi phí xử

STT	Tên danh mục	Giá trị (VND)	Căn cứ pháp lý
			lý khoản nợ) và giả định không có chênh lệch giữa giá trúng đấu giá với giá khởi điểm.

- Tổng giá trị nguồn thu từ việc xử lý tài sản bảo đảm (giá trị tài sản bảo đảm trừ đi chi phí có thể phát sinh trong quá trình xử lý tài sản bảo đảm):
 $= 106.644.824.000 - (300.000 + 184.462.000 + 251.146.000 + 2.132.896.480)$
 $= 104.076.019.520 \text{ VND}$
 - Tổng giá trị nguồn thu từ việc xử lý tài sản bảo đảm là **104.076.019.520 VND**, lớn hơn số tiền bên nợ đang nợ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh KCN Sóng Thần là **76.462.041.000 VND**. Phần chênh lệch còn lại sẽ được trả lại cho bên nợ là Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Thương mại Đức Minh. Trong trường hợp này, giá trị khoản nợ bằng tổng dư nợ đã trừ chi phí có thể phát sinh trong quá trình xử lý khoản nợ.
- ⇒ **Kết luận:** Tổng giá trị khoản nợ của Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Thương mại Đức Minh tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh KCN Sóng Thần tại thời điểm ngày 05/11/2025 là: **76.358.041.000 VND**.

7. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

Stt	Danh mục	Giá trị thẩm định (VND)
1	Tổng dư nợ đến ngày 05/11/2025	76.462.041.000
2	Nguồn thu từ xử lý tài sản bảo đảm	104.076.019.520
2.1	<i>Giá trị tài sản bảo đảm</i>	106.644.824.000
2.2	<i>Chi phí có thể sẽ phát sinh trong quá trình xử lý tài sản bảo đảm</i>	2.568.804.480
3	Giá trị khoản nợ	76.462.041.000
4	Chi phí có thể sẽ phát sinh liên quan đến xử lý khoản nợ	104.000.000
5	Giá trị khoản nợ đã xem xét đến chi phí xử lý khoản nợ	76.358.041.000

Kết luận tổng giá trị (làm tròn): 76.358.041.000 VND.

Bằng chữ: Bảy mươi sáu tỷ ba trăm năm mươi tám triệu không trăm bốn mươi một nghìn 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.229/25/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.
- Đối với phần diện tích đất trồng cây lâu năm thuộc quy hoạch đất giao thông, SaigonPA tạm tính đơn giá đất theo giá thị trường. Khi Nhà nước thực hiện dự án theo quy hoạch, đơn giá đất sẽ do cơ quan có thẩm quyền quyết định. Do đó, Saigon PA đề nghị khách hàng lưu ý khi sử dụng kết quả thẩm định giá.

- Giá trị quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 72, 122, 125 cùng tờ bản đồ số 02, địa chỉ ấp 3, thị trấn Chơn Thành, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước (nay là phường Chơn Thành, Tỉnh Đồng Nai) xác định giá trị trong điều kiện hợp thửa.
- Giá trị khoản nợ được xác định dựa trên nguồn thu từ việc xử lý tài sản đảm bảo trong điều kiện giả định Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Thương mại Đức Minh không còn khả năng thanh toán. Thông tin tài sản đảm bảo của khoản nợ được trình bày chi tiết trong Báo cáo thẩm định giá. Trong trường hợp có phát sinh nguồn thu khác hoặc chi phí khác trong quá trình xử lý khoản nợ mà chưa được trình bày trong báo cáo, Saigon PA được quyền điều chỉnh lại chứng thư thẩm định giá và Báo cáo thẩm định giá để phù hợp với thực tế. Do đó, Saigon PA đề nghị khách hàng và các bên liên quan lưu ý khi sử dụng kết quả thẩm định giá.
- Trong điều kiện thị trường giao dịch hạn chế tài sản so sánh có cùng mục đích sử dụng đất với tài sản thẩm định, Saigon PA sử dụng thông tin giá đất các tài sản so sánh sau khi thực hiện chuyển đổi về cùng mục đích sử dụng đất với tài sản thẩm định giá. Chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất được ước tính trong điều kiện giả định chủ tài sản được cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền cho phép thực hiện chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Trong thực tế, việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất có thể phụ thuộc vào nhiều yếu tố khác mà Saigon PA không thể kiểm soát hết được. Do đó, Saigon PA lưu ý khách hàng và các bên liên quan cần xem xét kỹ đặc điểm này trước khi sử dụng kết quả thẩm định giá.
- Trong trường hợp sử dụng đất hỗn hợp (gồm đất phi nông nghiệp và nông nghiệp) làm tài sản so sánh, chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất được ước tính dựa vào 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.
- Khách hàng là chủ tài sản hoặc bên thứ ba yêu cầu thẩm định giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc cung cấp hồ sơ pháp lý, tài liệu liên quan quyền sở hữu, quyền sử dụng, đặc tính kinh tế - kỹ thuật và các tính năng khác có liên quan đến tài sản thẩm định và hướng dẫn Saigon PA khi khảo sát vị trí và hiện trạng thực tế tài sản.
- Khách hàng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác của danh mục, số lượng và các thông tin khác liên quan đến tài sản được thẩm định giá đã cung cấp. Saigon PA không thẩm định tính sở hữu hợp pháp hay những thay đổi pháp lý trên giấy tờ gốc mà có thể hiện hoặc không thể hiện trên bản sao đã được cung cấp, và Saigon PA giả định rằng tất cả giấy tờ pháp lý được cung cấp là trung thực và chính xác.
- Kết quả thẩm định trên đây, mặc dù đã được khảo sát, phân tích rất kỹ lưỡng nhưng vẫn là ý chủ quan của Tổ thẩm định giá. Nó có giá trị tham khảo cho mục đích đã ghi trong hợp đồng tại thời điểm thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng "cho một mục đích thẩm định giá" duy nhất theo yêu cầu của khách hàng tại hợp đồng. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.
- Báo cáo thẩm định giá được lập dựa trên pháp lý, đặc điểm kinh tế kỹ thuật, hiện trạng của tài sản thẩm định, năng lực chuyên môn của tổ thẩm định, các giả định, giả thiết được nêu xuyên suốt trong nội dung của báo cáo. Độ tin cậy của báo cáo phụ thuộc nhiều vào khả năng nhận xét và mức độ am hiểu của người đọc đối với các điều khoản đính kèm trong bản

báo cáo này. Saigon PA hoàn toàn không có bất kỳ lợi ích nào, ngoài hợp đồng dịch vụ thẩm định giá, có thể gây ra mâu thuẫn làm ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định.

- Các số liệu được đo lại trên bản vẽ sơ đồ nhà đất hoặc bản đồ quy hoạch như diện tích, chiều rộng mặt tiền, chiều rộng mặt cắt đường (nếu có) chỉ mang tính tham khảo do có thể có sự sai lệch tỷ lệ trên bản vẽ hoặc sai số trong quá trình đo đạc của tổ thẩm định. Sự sai lệch này có thể ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị khi đi kèm với các giả thiết, giả định được nêu xuyên suốt trong báo cáo thẩm định giá. Khách hàng và các bên liên quan chấp nhận rủi ro khi một số giả định được nêu ra có thể không chính xác trong thực tế, làm ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan cần xem xét kỹ trước khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.

10. CÁC 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 Tấn Tài

THẨM ĐỊNH VIÊN



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



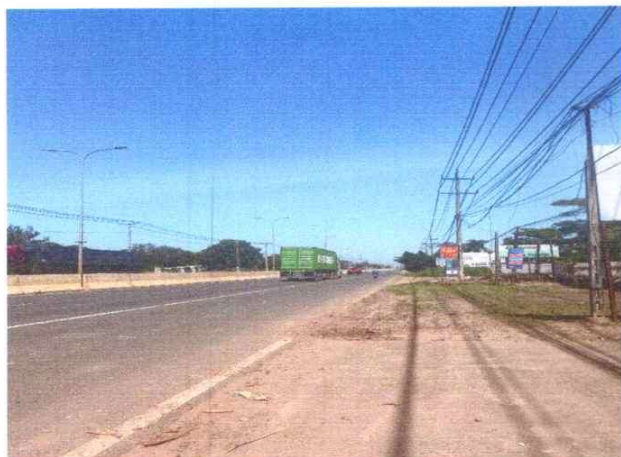
Nguyễn Thị Diệu Vi
Số thẻ TĐV về giá: IX14.1228

Tọa độ: 11.45024109031633, 106.6158428974851

Tọa độ: 11.45024109031633, 106.6158428974851



MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ



Đường tiếp giáp tài sản thẩm định giá



Đường tiếp giáp tài sản thẩm định giá



Tổng quan tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá