

Số chứng thư: 012/2026/A.007 (Số hợp đồng: A.005/26/SaigonPA/HĐ)

Khách hàng yêu cầu thẩm định giá: Ông Từ Thái Huy

Địa chỉ: Số 7, đường 65, phường Tân Phong, quận 7, TPHCM (nay là phường Tân Hưng, Tp. HCM).

Tài sản thẩm định giá: Giá trị quyền sử dụng đất, công trình xây dựng trên đất

Địa chỉ tài sản thẩm định: Thửa đất số 693, tờ bản đồ số 28, phường An Phú Đông, quận 12, Tp. HCM (nay là phường An Phú Đông, Tp. HCM)

Ngày phát hành chứng thư: 27/01/2026.



CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: Ông Từ Thái Huy

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số A.005/26/SaigonPA/HD ngày 14/01/2026 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Ông Từ Thái Huy ;

Căn cứ Báo cáo thẩm định giá số 012/2026/A.007 ngày 27/01/2026 của Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn;

Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn cung cấp Chứng thư thẩm định giá số 012/2026/A.007 ngày 27/01/2026 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng: Ông Từ Thái Huy
- Địa chỉ : Số 7, đường 65, phường Tân Phong, quận 7, TPHCM (nay là phường Tân Hưng, Tp. HCM).
- CCCD số : 079073000039

2. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP THẨM ĐỊNH GIÁ:

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

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Giá trị quyền sử dụng đất và giá trị công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 693, tờ bản đồ số 28, phường An Phú Đông, quận 12, Tp. HCM (nay là phường An Phú Đông, Tp. HCM).

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tháng 01/2026. Ngày khảo sát hiện trạng 15/01/2026.

5. MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Phục vụ công tác xét xử Tòa.

6. CƠ SỞ GIÁ TRỊ 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.
- Đối với công trình xây dựng trên đất là nhà 2 tầng chưa được công nhận quyền sở hữu. Saigon PA ước tính giá trị công trình xây dựng trên đất trong điều kiện giả định chủ tài sản thực hiện hoàn công và được Nhà Nước công nhận quyền sở hữu công trình này trong tương lai.
- 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	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
1	Thửa đất số 693, tờ bản đồ số 28, phường An Phú Đông, quận 12, Tp. HCM (nay là phường An Phú Đông, Tp. HCM)			
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở	184,2	26.886.000	4.952.401.200
1.2	Giá trị công trình xây dựng trên đất	208,4		902.417.452
Tổng giá trị (VND)				5.854.818.652

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 5.854.819.000 VND

***Bằng chữ:* Năm tỷ tám trăm năm mươi bốn triệu tám trăm mười chín ngàn 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.005/26/SaigonPA/HĐ. Trong trường hợp khách hàng không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ bao gồm nghĩa vụ thanh toán đã ghi trong Hợp đồng nêu trên trong thời hạn quy định thì mặc nhiên hợp đồng vô hiệu và toàn bộ Chứng thư/ Báo cáo thẩm định giá liên quan đến Hợp đồng này nếu được thoả thuận giao trước cho khách hàng sẽ không có giá trị pháp lý.
- 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.
- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng "cho một mục đích thẩm định giá" duy nhất theo yêu cầu của khách hàng tại hợp đồng thẩm định giá. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.
- Chứng thư thẩm định giá được phát hành 3 bản chính. Trong đó, Saigon PA giữ 01 bản, khách hàng giữ 2 bản – có giá trị như nhau.
- Mọi hình thức sao chép Chứng thư thẩm định giá không có sự đồng ý bằng văn bản của Saigon PA đều là hành vi vi phạm pháp luật.

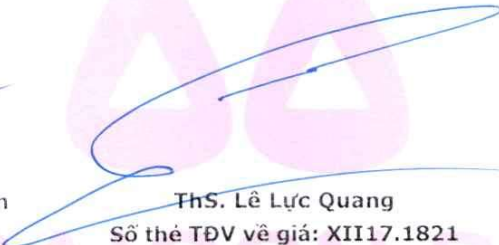
TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN

THẨM ĐỊNH VIÊN

TUO. CTHTĐTV kiêm GIÁM ĐỐC

P. CHỦ TỊCH HĐQT


Nguyễn Hữu Nam


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


Nguyễn Thị Diệu Vi
Số thẻ ĐV 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 : 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 1294/TB-BTC ngày 31/12/2025 của Bộ Tài chính về Danh sách thẩm định viên về giá tại các doanh nghiệp thẩm định giá kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 và Danh sách doanh nghiệp thẩm định giá, chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá không bảo đảm điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá năm 2026.
- Điện thoại : 0236.358.8068 Fax: 0236.358.8068
- Email : info@thamdinghisaigon.com Website: 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: Ông Từ Thái Huy
- Địa chỉ : Số 7, đường 65, phường Tân Phong, quận 7, Tp. HCM (nay là phường Tân Hưng, Tp. HCM)..
- CCCD số : 079073000039

2.2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- Giá trị quyền sử dụng đất và giá trị công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 693, tờ bản đồ số 28, phường An Phú Đông, quận 12, Tp. HCM (nay là phường An Phú Đông, Tp. HCM).

2.3. Mục đích thẩm định giá:

- Phục vụ công tác xét xử Tòa.

2.4. Cơ sở giá trị thẩm định giá:

- Cơ sở giá trị thị trường.

2.5. Thời điểm thẩm định giá:

- Tháng 01/2026.
- Ngày khảo sát hiện trạng 15/01/2026.

2.6. Nguồn thông tin được sử dụng trong quá trình thẩm định giá:

- Thông tin do khách hàng cung cấp;
- Thông tin thu thập trực tiếp từ kết quả khảo sát thực tế tại khu vực thẩm định giá;
- Thông tin thị trường về các giao dịch/rao bán tài sản trên các báo, internet, sàn giao dịch bất động sản và các phương tiện truyền thông khác đã qua kiểm chứng;
- Thông tin từ các văn bản pháp lý về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền trên đất, quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội tại khu vực thẩm định giá;
- Thông tin từ cơ sở dữ liệu sẵn có của Công ty Thẩm định giá Sài Gòn.

2.7. Căn cứ pháp lý để thẩm định giá:

- Luật giá số 16/2023/QH15 ngày 19/06/2023;
- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;
- Luật nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023;
- Nghị định số 78/2024/NĐ-CP ngày 01/07/2024 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều chỉnh điều của Luật giá về thẩm định giá.
- Nghị định 95/2024/NĐ-CP ngày 24/07/2024 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở;
- Nghị định số 71/2024 ngày 27/06/2024 của Chính phủ về Quy định về giá đất;
- Thông tư số 34/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Quy định thi, cấp, quản lý, thu hồi thẻ thẩm định viên về giá;
- Thông tư số 39/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Quy định về đào tạo, bồi dưỡng, cập nhật kiến thức và cấp chứng chỉ nghiệp vụ thẩm định giá;
- Thông tư số 38/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Quy định về đánh giá hoạt động doanh nghiệp thẩm định giá; trích lập dự phòng rủi ro nghề nghiệp, chế độ báo cáo về hoạt động thẩm định giá của doanh nghiệp thẩm định giá và chi phí phục vụ cho việc thẩm định giá của hội đồng thẩm định giá;
- Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành các chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về quy tắc đạo đức nghề nghiệp thẩm định giá, phạm vi công việc thẩm định giá, cơ sở giá trị thẩm định giá, hồ sơ thẩm định giá;
- Thông tư số 31/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về thu thập và phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá;
- Thông tư số 32/2024/TT-BTC ngày 16/06/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ thị trường, cách tiếp cận từ chi phí, cách tiếp cận từ thu nhập;
- Thông tư số 36/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá doanh nghiệp;
- Thông tư số 37/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá tài sản vô hình;
- Thông tư số 42/2024/TT-BTC ngày 20/06/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá bất động sản;
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0309509811 ngày 09/11/2009 và cấp đổi lần thứ 11 ngày 19 tháng 06 năm 2025;
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá số 12/TĐG ngày 19/08/2015; cấp lại lần 4 ngày 27/6/2025;
- Thông báo số 1294/TB-BTC ngày 31/12/2025 của Bộ Tài chính về Danh sách thẩm định viên về giá tại các doanh nghiệp thẩm định giá kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 và Danh sách doanh nghiệp thẩm định giá, chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá không bảo đảm điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá năm 2026;
- Nghị quyết số 87/2025/NQ-HĐND, ngày 26/12/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố Hồ Chí Minh ban hành quy định bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh;
- Quyết định số 66/2024/QĐ-UBND ngày 24/09/2024 của UBND thành phố Hồ Chí Minh quyết định ban hành bảng giá nhà ở, công trình, vật kiến trúc xây dựng mới phần xây dựng công trình trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.

- Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/04/2025 của Bộ xây dựng quyết định công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024.
- Hợp đồng thẩm định giá số A.005/26/SaigonPA/HD ngày 14/01/2026 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Ông Từ Thái Huy ;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 533884, có sổ vào sổ cấp GCN: CH12957 do Ủy ban nhân dân quận 12, Tp. HCM cấp ngày 19/04/2019.
- Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh số hợp đồng: 53147/TTĐĐBĐ-VPQ12 do Trung tâm đo đạc bản đồ- Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23/01/2026.
- Quyết định xem xét, thẩm định tại chỗ số 5679/2025/QĐ-XTĐTTC ngày 18/12/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 7 Thành phố Hồ Chí Minh.
- Quyết định thẩm định giá ngày 18/12/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 7 Thành phố Hồ Chí Minh.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

3.1. Quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 693, tờ bản đồ số 28, phường An Phú Đông, quận 12, Tp. HCM (nay là phường An Phú Đông, Tp. HCM).

3.1.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại: thửa đất số 693, tờ bản đồ số 28, phường An Phú Đông, quận 12, Tp. HCM (nay là phường An Phú Đông, Tp. HCM).
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp đường bê tông rộng khoảng 2,3m; vị trí tài sản cách đường An Phú Đông 10 khoảng 270m, vị trí tài sản cách đường Vườn Lài khoảng 340m.

3.1.2. Hiện trạng khu đất

- Diện tích đất được chứng nhận theo Giấy chứng nhận là: 184,2 m².
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị;
- Chiều rộng mặt tiền: 5,06m;
- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài;
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng;
- Hình dạng lô đất: Cân đối.
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: Nhà 2 tầng, Mộ và Am.

3.1.3. Công trình xây dựng trên đất

- Tổng diện tích sàn xây dựng theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh số hợp đồng 53147/TTĐĐBĐ-VPQ12 ngày 23/01/2026 : 208,4 m².
- Quy mô/Số tầng: Nhà 2 tầng
- Kết cấu xây dựng: Tường gạch, sàn giả BTCT, mái tôn.
- Hiện trạng: Đang được sử dụng cho thuê trọ.
- Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng:
 - + Ngoại quan tổng thể bên ngoài ở mức khá.
 - + Tường gạch một vài chỗ bong tróc, thấm nước.
 - + Nền sàn trải xước một vài chỗ.
 - + Mái ở mức khá.
- **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	22	78	7,8
Khung, cột	-	-	-	-
Tường	18	30	70	12,6
Nền, sàn	13	31	69	8,97
Kết cấu đỡ mái	6	33	67	4,02
Mái	10	33	67	6,7
Tổng cộng	57			40,09
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				70,33%

3.1.4. Thông tin quy hoạch

- Tài sản thẩm định thuộc quy hoạch đất ở - hiện hữu cải tạo theo Quyết định số 4939/QĐ-UBND do UBND Thành phố Hồ Chí Minh duyệt ngày 11/09/2013 theo "Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư phía Nam Phường An Phú Đông (Khu 3), Quận 12 (quy hoạch sử dụng đất, kiến trúc, giao thông)".

(nguồn: thongtinquyhoach.hochiminhcity.gov.vn)

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 ở có quy mô diện tích vừa và nhỏ.
- 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 đông đúc; hoạt động kinh tế phát triển.
- Yếu tố về xã hội: Cơ sở hạ tầng giao thông phát triển; hệ thống điện, nước, dịch vụ viễn thông có; dân trí cao; an ninh xã hội được đảm bảo.

5. GIÁ THIẾT VÀ GIÁ THIẾT ĐẶC BIỆT

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

- Đối với công trình xây dựng trên đất là nhà 2 tầng chưa được công nhận quyền sở hữu. Saigon PA ước tính giá trị công trình xây dựng trên đất trong điều kiện giả định chủ tài sản thực hiện hoàn công và được Nhà Nước công nhận quyền sở hữu công trình này trong tương lai.
- 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 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 T12/2025	Rao bán T12/2025	Rao bán T01/2026
2	Tình trạng pháp lý	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
3	Điều kiện giao dịch	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường
4	Mục đích sử dụng đất	ODT	ODT	ODT	ODT
5	Vị trí	Hẻm Vườn Lài, phường An Phú Đông, quận 12, Tp. HCM (nay là phường An Phú Đông, Tp. HCM)	Hẻm Võ Thị Thửa, phường An Phú Đông, quận 12, Tp. HCM (nay là phường An Phú Đông, Tp. HCM)	Hai mặt hẻm đường Vườn Lài, phường An Phú Đông, quận 12, Tp. HCM (nay là phường An Phú Đông, Tp. HCM)	Hẻm Võ Thị Thửa, phường An Phú Đông, quận 12, Tp. HCM (nay là phường An Phú Đông, Tp. HCM)
6	Chiều rộng mặt tiền	5,06m	6,0m	5,0m	5,0m
7	Quy mô diện tích	184,2m ²	190,9m ²	471,5m ²	121,9m ²

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
8	Cơ sở hạ tầng	Đường bê tông 2,3m	Đường bê tông 2-3m	Đường bê tông bề nát 4-4,5m	Đường bê tông 3,5-4m
9	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Không cân đối	Cân đối
10	Phong thủy	Mộ và Am trên đất	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)		6.200.000.000	14.990.000.000	4.900.000.000
12	Nhận định từ giá rao bán về giá ước tính giao dịch thành công		Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp
13	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		6.076.000.000	14.690.200.000	4.802.000.000
14	Kết cấu công trình xây dựng		Nhà 1 tầng	Nhà 1 tầng	Nhà kho
	Diện tích sàn sử dụng		190,9	116,4	121,9
	Giá trị công trình xây dựng (VND)		832.486.265	507.602.940	474.690.790
15	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		27.467.000	30.080.000	35.499.000
16	Thông tin tham chiếu		Anh Tuấn 0932682276	Nguyễn văn trường 0908894908	Anh Long '0965366247

❖ **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)		27.467.000	30.080.000	35.499.000
B	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh				
1	Tình trạng pháp lý	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		27.467.000	30.080.000	35.499.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
2	Điều kiện giao dịch	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		27.467.000	30.080.000	35.499.000
3	Vị trí	Hẻm Vườn Lài, phường An Phú Đông, quận 12, Tp. HCM (nay là phường An Phú Đông, Tp. HCM)	Hẻm Võ Thị Thửa, phường An Phú Đông, quận 12, Tp. HCM (nay là phường An Phú Đông, Tp. HCM)	Hai mặt hẻm đường Vườn Lài, phường An Phú Đông, quận 12, Tp. HCM (nay là phường An Phú Đông, Tp. HCM)	Hẻm Võ Thị Thửa, phường An Phú Đông, quận 12, Tp. HCM (nay là phường An Phú Đông, Tp. HCM)
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	-5,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	-1.504.000	0
	Giá trị sau điều chỉnh		27.467.000	28.576.000	35.499.000
4	Chiều rộng mặt tiền	5,06m	6,0m	5,0m	5,0m
	Tỷ lệ điều chỉnh		-0,63%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		-173.042	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		27.293.958	28.576.000	35.499.000
5	Quy mô diện tích	184,2m ²	190,9m ²	471,5m ²	121,9m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	9,58%	-2,08%
	Mức điều chỉnh		0	2.881.664	-738.379
	Giá trị sau điều chỉnh		27.293.958	31.457.664	34.760.621
6	Cơ sở hạ tầng	Đường bê tông 2,3m	Đường bê tông 2-3m	Đường bê tông bề nát 4-4,5m	Đường bê tông 3,5-4m
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	-10%	-10%
	Mức điều chỉnh		0	-3.008.000	-3.549.900
	Giá trị sau điều chỉnh		27.293.958	28.449.664	31.210.721
7	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Không cân đối	Cân đối
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	10,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	3.008.000	0
	Giá trị sau điều chỉnh		27.293.958	31.457.664	31.210.721
8	Phong thủy	Mộ và Am trên đất	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		-10,00%	-10,00%	-10,00%
	Mức điều chỉnh		-2.746.700	-3.008.000	-3.549.900
	Giá trị sau điều chỉnh		24.547.258	28.449.664	27.660.821
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		24.547.258	28.449.664	27.660.821

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		26.885.914		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		-9%	6%	3%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		26.886.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		2.919.742	13.409.664	7.838.179
	Số lần điều chỉnh		2	5	3
	Biên độ điều chỉnh		0,6% - 10,0%	5,0% - 10,0%	2,1% - 10,0%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-2.919.742	-1.630.336	-7.838.179

❖ **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, cơ sở hạ tầng, hình dáng, phong thủy so với tài sản cần thẩm định:

- Về vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp một mặt hẻm. Trong khi đó tài sản so sánh 2 tiếp giáp hai mặt hẻm 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 là khoảng 5% về yếu tố vị trí.
- Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định có chiều rộng mặt tiền khoảng 5,06 m. Trong khi đó, tài sản so sánh 1 có chiều rộng mặt tiền khoảng 6 m 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 khoảng 0,63% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có diện tích khoảng 184,2 m². Trong khi đó, tài sản so sánh 2 có diện tích khoảng 471,5 m² kém lợi thế hơn so với tài sản thẩm định và tài sản so sánh 3 có diện tích khoảng 121,9 m² 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 2 khoảng 9,58% và thấp hơn tài sản so sánh 3 khoảng 2,08% về yếu tố quy mô diện tích.
- Về cơ sở hạ tầng: Tài sản thẩm định tiếp giáp đường bê tông rộng khoảng 2,3m. Trong khi đó, tài sản so sánh 2; 3 tiếp giáp lần lượt đường bê tông bề nát rộng khoảng 4-4,5 m, đường bê tông rộng khoảng 3,5-4 m 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 khoảng 10% về yếu tố cơ sở hạ tầng.
- Về hình dáng: Tài sản thẩm định có hình dáng cân đối. Trong khi đó, tài sản so sánh 2 có hình dáng không cân đối 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 2 khoảng 10% về hình dáng.
- Về phong thủy: Tài sản thẩm định trên đất có Mộ và Am. Trong khi đó, tài sản so sánh 1; 2; 3 không có bất lợi gì về mặt phong thủy 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 khoảng 10% về phong thủy.

❖ **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 **26.886.000 VND/m²**.

- Tài sản thẩm định có diện tích đất ở: 184,2 m²

$$\begin{aligned} \text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích} \times \text{Đơn giá} \\ &= 184,2 \text{ m}^2 \times 26.886.000 \text{ VND/m}^2 \\ &= \mathbf{4.952.401.200 \text{ VNĐ.}} \end{aligned}$$

6.2.1.1. Xác định giá trị công trình xây dựng

- 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:

Giá trị của CTXD hiện tại = Diện tích sử dụng (m²) x Đơn giá xây dựng (VND/m²) x CLCL của công trình (%)

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Chất lượng còn lại (%)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
1	Giá trị công trình xây dựng trên đất là nhà 2 tầng	208,4	70,33%	6.157.000	902.417.452

- Saigon PA xác định đơn giá xây dựng mới công trình căn cứ vào Suất vốn xây dựng công trình qua các năm của UBND Thành phố Hồ Chí Minh 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.

7. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
1	Thửa đất số 693, tờ bản đồ số 28, phường An Phú Đông, quận 12, Tp. HCM (nay là phường An Phú Đông, Tp. HCM)			
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở	184,2	26.886.000	4.952.401.200
1.2	Giá trị công trình xây dựng trên đất	208,4		902.417.452
Tổng giá trị (VND)				5.854.818.652

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 5.854.819.000 VNĐ.

Bảng chữ: Năm tỷ tám trăm năm mươi bốn triệu tám trăm mười chín ngàn 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.005/26/SaigonPA/HĐ. Trong trường hợp khách hàng không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ bao gồm nghĩa vụ thanh toán đã ghi trong Hợp đồng nêu trên trong thời hạn quy định thì mặc nhiên hợp đồng vô hiệu và toàn bộ Chứng thư/ Báo cáo thẩm định giá liên quan đến Hợp đồng này nếu được thoả thuận giao trước cho khách hàng sẽ không có giá trị pháp lý.
- 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.
- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng "cho một mục đích thẩm định giá" duy nhất theo yêu cầu của khách hàng tại hợp đồng thẩm định giá. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.

10. CÁC PHỤ LỤC KÈM THEO: (Nếu có)

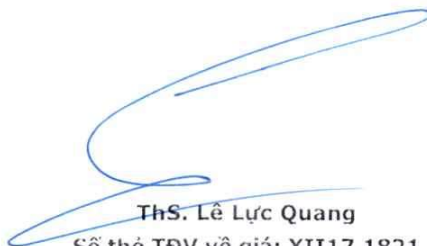
- Hồ sơ thẩm định giá của tài sản: kế hoạch thẩm định giá, các giấy tờ pháp lý liên quan đến tài sản thẩm định, sơ đồ vị trí tài sản, hình ảnh thực tế tài sản, báo cáo kiểm soát nội bộ và biên bản khảo sát hiện trạng tài sản.

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN



Nguyễn Hữu Nam

THẨM ĐỊNH VIÊN



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

TUQ. CTHĐTV kiêm GIÁM ĐỐC

P. CHỦ TỊCH HĐTV



Nguyễn Thị Diệu Vi

Số thẻ TĐV về giá: IX14.1228



MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH

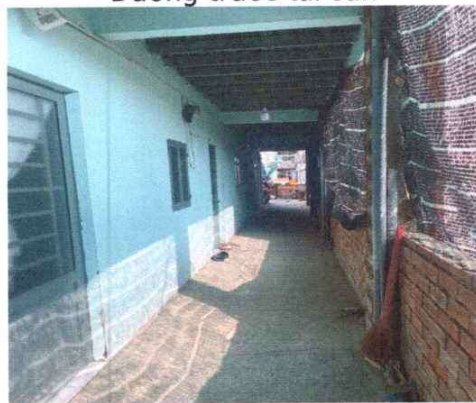
Thửa đất số 693, tờ bản đồ số 28, phường An Phú Đông, quận 12, Tp. HCM
(nay là phường An Phú Đông, Tp. HCM)



Đường trước tài sản



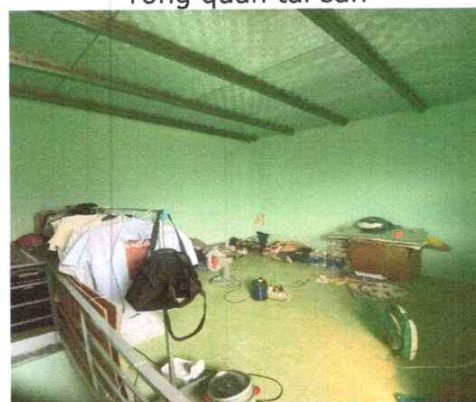
Tổng quan tài sản



Tổng quan tài sản



Tổng quan tài sản



Tổng quan tài sản



Tổng quan tài sản

Thửa đất số 693, tờ bản đồ số 28, phường An Phú Đông, quận 12, Tp. HCM (nay là phường An Phú Đông, Tp. HCM)

Thửa đất số 693, tờ bản đồ số 28, phường An Phú Đông, quận 12, Tp. HCM (nay là phường An Phú Đông, Tp. HCM)

