

△△ **Số chứng thư:** 012/2026/A.024 (**Số hợp đồng:** A.032/26/SaigonPA/HĐ)

△△ **Khách hàng yêu cầu thẩm định giá:** Ông Nguyễn Xuân Hải

△△ **Địa chỉ:** 54/92/29 đường Tân Thới Hiệp 29, p. Tân Thới Hiệp, tp. HCM

△△ **Tài sản thẩm định giá:** Giá trị quyền sử dụng đất, quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất Thửa đất số 752, thuộc tờ bản đồ số 43, địa chỉ: 54/92/29 đường Tân Thới Hiệp 29, p. Tân Thới Hiệp, q. 12, tp. HCM (nay là p. Tân Thới Hiệp, tp. HCM).

△△ **Địa chỉ tài sản thẩm định:** 54/92/29 đường Tân Thới Hiệp 29, p. Tân Thới Hiệp, tp. HCM

△△ **Ngày phát hành chứng thư:** 19/3/2026



CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: Ông Nguyễn Xuân Hải

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số A.032/26/SaigonPA/HĐ ngày 16 tháng 03 năm 2026 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Ông Nguyễn Xuân Hải;

Căn cứ Báo cáo thẩm định giá số 012/2026/A.024 ngày 19 tháng 03 năm 2026 của Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn;

Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn cung cấp Chứng thư thẩm định giá số: 012/2026/A.024 ngày 19 tháng 03 năm 2026 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng : Ông Nguyễn Xuân Hải
- Địa chỉ : 54/92/29 đường Tân Thới Hiệp 29, p. Tân Thới Hiệp, tp. HCM
- Mã số thuế : 046058009702

2. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên DN : Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn (Saigon PA)
- Địa chỉ : Số 151 Trần Huy Liệu, Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở Thửa đất số 752, thuộc tờ bản đồ số 43, địa chỉ: 54/92/29 đường Tân Thới Hiệp 29, p. Tân Thới Hiệp, q. 12, tp. HCM (nay là p. Tân Thới Hiệp, tp. HCM).

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tháng 03/2026.
- Ngày khảo sát hiện trạng 17/03/2026.

5. MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Phục vụ công tác xét xử Tòa.

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

- Cơ sở giá trị thị trường.

7. GIÁ THIẾT VÀ GIÁ THIẾT ĐẶC BIỆT:

- Pháp lý của tài sản thẩm định giá do khách hàng cung cấp là hợp pháp và đáng tin cậy.
- Điều kiện giao dịch trên thị trường bình thường, người bán sẵn sàng bán, người mua sẵn sàng mua, thông tin minh bạch, các bên tham gia đều có lợi ích và không bị ép buộc.
- Giá ước tính giao dịch thành công là giá có thể đại diện cho giá giao dịch tài sản trên thị trường.
- Khách hàng/đại diện khách hàng cung cấp thông tin về tài sản/hướng dẫn khảo sát tài sản trung thực, có đầy đủ thẩm quyền, hiểu biết về tài sản.
- Giá thiết đặc biệt: không có.

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

- Cách tiếp cận từ thị trường – Phương pháp so sánh
- Cách tiếp cận từ chi phí – Phương pháp chi phí 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 752, thuộc tờ bản đồ số 43, địa chỉ: 54/92/29 đường Tân Thới Hiệp 29, p. Tân Thới Hiệp, q. 12, tp. HCM (nay là p. Tân Thới Hiệp, tp. HCM)			
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất	371,2	47.309.000	17.561.100.800
1.2	Giá trị công trình xây dựng trên đất	239,7		1.764.384.369
Tổng giá trị (VND)				19.325.485.169

Kết luận tổng giá trị (làm tròn): 19.325.000.000 VND.

Bằng chữ: Mười chín tỷ ba trăm hai mươi lăm triệu đồng.

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

- Thời hạn sử dụng kết quả thẩm định giá tài sản này là sáu (06) tháng đối với bất động sản và ba (03) tháng đối với động sản kể từ ngày phát hành chứng thư thẩm định giá này.

11. NHỮNG ĐIỀU KHOẢN LOẠI TRỪ VÀ HẠN CHẾ CỦA KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Kết quả thẩm định giá chỉ có hiệu lực khi các bên tham gia tuân thủ và hoàn thành các điều khoản trong hợp đồng thẩm định giá số A.032/26/SaigonPA/HĐ. Trong trường hợp khách hàng không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ bao gồm nghĩa vụ thanh toán đã ghi trong Hợp đồng nêu trên trong thời hạn quy định thì mặc nhiên hợp đồng vô hiệu và toàn bộ Chứng thư/ Báo cáo thẩm định giá liên quan đến Hợp đồng này nếu được thoả thuận giao trước cho khách hàng sẽ không có giá trị pháp lý.
- Kết quả thẩm định giá trên chỉ có giá trị khi khách hàng đã hoàn tất các thủ tục pháp lý và nghĩa vụ tài chính về quyền sử dụng đất và/hoặc quyền sở hữu công trình xây dựng theo quy định của Pháp luật.
- Khách hàng là chủ tài sản hoặc bên thứ ba yêu cầu thẩm định giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc cung cấp hồ sơ pháp lý, tài liệu liên quan quyền sở hữu, quyền sử dụng, đặc tính kinh tế - kỹ thuật và các tính năng khác có liên quan đến tài sản thẩm định và hướng dẫn tổ thẩm định Saigon PA khi khảo sát vị trí và hiện trạng thực tế tài sản.
- Khách hàng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác của danh mục, số lượng và các thông tin khác liên quan đến tài sản được thẩm định giá đã cung cấp. Tổ thẩm định Saigon PA không thẩm định tính sở hữu hợp pháp hay những thay đổi pháp lý trên giấy tờ gốc mà có thể hiện hoặc không thể hiện trên bản sao đã được cung cấp, và Saigon PA giả định rằng tất cả giấy tờ pháp lý được cung cấp là trung thực và chính xác.
- Kết quả thẩm định trên đây, mặc dù đã được khảo sát, phân tích kỹ lưỡng nhưng vẫn là ý chủ quan của tổ thẩm định giá. Nó có giá trị tham khảo cho mục đích đã ghi trong hợp đồng tại thời điểm thẩm định giá.
- Báo cáo thẩm định giá được lập dựa trên pháp lý, đặc điểm kinh tế kỹ thuật, hiện trạng của tài sản thẩm định, năng lực chuyên môn của tổ thẩm định, các giả định, giả thiết được nêu xuyên suốt trong nội dung của báo cáo. Độ tin cậy của báo cáo phụ thuộc nhiều vào khả năng nhận xét và mức độ am hiểu của người đọc đối với các điều khoản đính kèm trong bản báo cáo này. Saigon PA và tổ thẩm định giá hoàn toàn không có bất kỳ lợi ích nào, ngoài hợp đồng dịch vụ thẩm định giá, có thể gây ra mâu thuẫn làm ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định.

- Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị khi đi kèm với các giả thiết, giả định được nêu xuyên suốt trong báo cáo thẩm định giá. Khách hàng và các bên liên quan chấp nhận rủi ro khi một số giả định được nêu ra có thể không chính xác trong thực tế, làm ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan cần xem xét kỹ trước khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Các số liệu được đo lại trên bản vẽ sơ đồ nhà đất hoặc bản đồ quy hoạch như diện tích, chiều rộng mặt tiền, chiều rộng mặt cắt đường (nếu có) chỉ mang tính tham khảo do có thể có sự sai lệch tỷ lệ trên bản vẽ hoặc sai số trong quá trình đo đạc của tổ thẩm định. Sự sai lệch này có thể ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng "cho một mục đích thẩm định giá" duy nhất theo yêu cầu của khách hàng tại hợp đồng thẩm định giá. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.
- Chứng thư thẩm định giá được phát hành 3 bản chính. Trong đó, Saigon PA giữ 01 bản, khách hàng giữ 2 bản – có giá trị như nhau.
- Mọi hình thức sao chép Chứng thư thẩm định giá không có sự đồng ý bằng văn bản của Saigon PA đều là hành vi vi phạm pháp luật.

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN

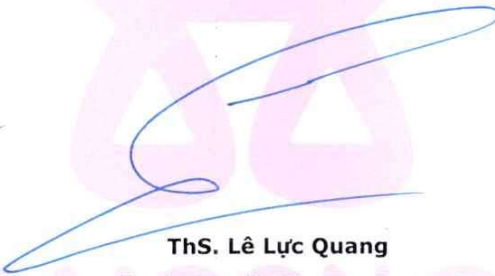
THẨM ĐỊNH VIÊN

TUQ. CTHĐTV kiêm GIÁM ĐỐC

P. CHỦ TỊCH HĐQT



Quách Hào Uy



ThS. Lê Lực Quang

Số thẻ ĐTV về giá: XII17.1821



Nguyễn Thị Diệu Vi

Số thẻ ĐTV về giá: IX14.1228

TP. Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO THẨM ĐỊNH GIÁ

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

- Tên DN : Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn (Saigon PA)
- Địa chỉ : Số 151 Trần Huy Liệu, Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Mã số thuế : 0309509811
- Người đại diện : Nguyễn Thị Diệu Vi - Chức vụ: P. Chủ tịch HĐQT
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá mã số 012/TĐG do Bộ Tài chính cấp lần đầu ngày 19/08/2015 và cấp đổi lần 4 ngày 27/06/2025.
- Thẩm định viên thực hiện: ThS. Lê Lực Quang - Số thẻ Thẩm định viên: XII17.1821
- Hoạt động theo Thông báo số 1294/TB-BTC ngày 31/12/2025 của Bộ Tài chính về Danh sách thẩm định viên về giá tại các doanh nghiệp thẩm định giá kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 và Danh sách doanh nghiệp thẩm định giá, chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá không bảo đảm điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá năm 2026.
- Điện thoại : 028.3993.6939 - Hotline: 0909.186.779
- Email : info@thamdinggiasaigon.com - Website: http://saigonpa.vn

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

2.1. Thông tin về khách hàng thẩm định giá:

- Tên khách hàng : Ông Nguyễn Xuân Hải
- Địa chỉ : 54/92/29 đường Tân Thới Hiệp 29, p. Tân Thới Hiệp, tp. HCM
- Mã số thuế : 046058009702

2.2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- Giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở Thửa đất số 752, thuộc tờ bản đồ số 43, địa chỉ: 54/92/29 đường Tân Thới Hiệp 29, p. Tân Thới Hiệp, q. 12, tp. HCM (nay là p. Tân Thới Hiệp, 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 03/2026.
- Ngày khảo sát hiện trạng ngày 17/03/2026.

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 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.032/26/SaigonPA/HĐ ngày 16 tháng 03 năm 2026 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Ông Nguyễn Xuân Hải;
- Phiếu yêu cầu thẩm định của Ông Nguyễn Thanh Hải đề nghị ngày 16 tháng 03 năm 2026;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI 053276, có sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CN 10694 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Quận 12 cấp ngày 23/11/2023;
- Quyết định trưng cầu thẩm định giá số 1854/2026/QĐ-TCTĐG do Toà án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 03 tháng 02 năm 2026;
- Các tài liệu khác có liên quan.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

3.1. Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở Thửa đất số 752, thuộc tờ bản đồ số 43, địa chỉ: 54/92/29 đường Tân Thới Hiệp 29, p. Tân Thới Hiệp, q. 12, tp. HCM (nay là p. Tân Thới Hiệp, tp. HCM).

3.1.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại: Thửa đất số 752, thuộc tờ bản đồ số 43, địa chỉ: 54/92/29 đường Tân Thới Hiệp 29, p. Tân Thới Hiệp, q. 12, tp. HCM (nay là p. Tân Thới Hiệp, tp. HCM)
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp hẻm 54 đường Tân Thới Hiệp 29, đường trước tài sản thẩm định là đường nhựa rộng khoảng 12m (đã bao gồm lề đường 2 bên), đường bê tông dẫn vào tài sản thẩm định giá từ đường Nguyễn Văn Quá vào đoạn hẹp nhất rộng khoảng 4m, đường bê tông dẫn vào tài sản thẩm định từ đường Tân Thới Hiệp 29 đoạn hẹp nhất rộng khoảng 2m. Vị trí tài sản thẩm định cách đường Tân Thới Hiệp 29 khoảng 450m, cách đường Nguyễn Văn Quá khoảng 500m, cách đường Quốc lộ 1A khoảng 600m.

3.1.2. Hiện trạng khu đất

- Tổng diện tích đất theo giấy chứng nhận là 371,2m²,
- Chiều rộng mặt tiền: Khoảng 12m,
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng,
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị,
- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài,
- Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất,
- Hình dạng lô đất: Cân đối,
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: Có công trình xây dựng trên đất.

3.1.3. Công trình xây dựng trên đất

- Tổng diện tích sàn xây dựng được công nhận là: 239,7m²
- Số tầng: Nhà 3 tầng.
- Kết cấu: Tường gạch, sàn, mái BTCT.
- Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng:
 - + Ngoại quan tổng thể bên ngoài ở mức khá tốt, nhà đã qua sử dụng.
 - + Tường ở mức khá tốt, nước sơn chưa xuống cấp.
 - + Nền sàn ở mức khá tốt.
 - + Mái ở mức khá tốt, chưa có dấu hiệu xuống cấp.
- Chất lượng còn lại 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	14	86	8,6
Khung, cột	-	-	-	-
Tường	18	15	85	15,3
Nền,sàn	13	16	84	10,92
Kết cấu đỡ mái	-	-	-	-
Mái	16	18	82	13,12
Tổng cộng	57			47,94
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				84,11%

3.1.4. Thông tin quy hoạch

- Căn cứ theo thông tin đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Phường Tân Thới Hiệp (Khu 1), Quận 12, tại Quyết định số 627/QĐ-UBND-ĐT do UBND Quận 12 cấp ngày 23/12/2008. Tài sản thẩm định thuộc quy hoạch đất ở.

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

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

- Qua khảo sát thông tin tại khu vực thẩm định giá, Saigon PA nhận định thị trường có giao dịch đối với nhóm đất ở có quy mô diện tích vừa và nhỏ.
- Thông tin rao bán chủ yếu từ các chuyên viên môi giới bất động sản, chủ tài sản, các website rao bán bất động sản. Giao dịch được thực hiện chủ yếu thông qua thỏa thuận giá giữa bên mua và bên bán.
- Triển vọng: Trong bối cảnh kinh tế vĩ mô trong nước thuận lợi, tăng trưởng kinh tế tiếp tục duy trì ở mức cao, lạm phát, tỷ giá tăng trong tầm kiểm soát, các văn bản luật mới về bất động sản có hiệu lực, thị trường bất động sản phục hồi tích cực cả về giá lẫn khối lượng giao dịch ở một số phân khúc. Mặc dù vẫn còn tồn tại khó khăn như mặt bằng lãi suất có xu hướng tăng, tín dụng ngành có khả năng bị kiểm soát chặt hơn trong thời gian tới, tăng trưởng nóng ở một số khu vực, phân khúc nhưng với triển vọng tăng trưởng kinh tế, điều kiện vĩ mô tích cực, chính sách điều hành linh hoạt của Chính phủ, Saigon PA nhận định thị trường bất động sản trong nước nói chung và tại khu vực thẩm định giá nói riêng nhiều khả năng tiếp tục đà phục hồi trong trung hạn và phát triển ổn định trong dài hạn.

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

- Yếu tố về kinh tế: Khu dân cư tập trung đông đúc; hoạt động kinh tế phát triển; thu nhập bình quân đầu người ở mức cao.
- 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 do khách hàng cung cấp là hợp pháp và đáng tin cậy.
- Điều kiện giao dịch trên thị trường bình thường, người bán sẵn sàng bán, người mua sẵn sàng mua, thông tin minh bạch, các bên tham gia đều có lợi ích và không bị ép buộc.
- Giá ước tính giao dịch thành công là giá có thể đại diện cho giá giao dịch tài sản trên thị trường.

- Khách hàng/đại diện khách hàng cung cấp thông tin về tài sản/hướng dẫn khảo sát tài sản trung thực, có đầy đủ thẩm quyền, hiểu biết về tài sản.
- Giá thiết đặc biệt: không có.

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

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

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

❖ 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 T10/2025	Rao bán T12/2025
2	Tình trạng pháp lý	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
3	Điều kiện giao dịch	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường
4	Mục đích sử dụng đất	ODT	ODT	ODT	ODT
5	Vị trí	Hẻm Tân Thới Hiệp 29, p. Tân Thới Hiệp, tp. HCM	Hẻm Tân Thới Hiệp 29, p. Tân Thới Hiệp, tp. HCM	Hẻm Tân Thới Hiệp 29, p. Tân Thới Hiệp, tp. HCM	Hẻm Tân Thới Hiệp 29, p. Tân Thới Hiệp, tp. HCM
6	Chiều rộng mặt tiền	12,0m	4,0m	4,20m	4,20m
7	Quy mô diện tích	371,2m ²	89,6m ²	75,6m ²	72,0m ²
8	Cơ sở hạ tầng	Đường trước tài sản rộng khoảng 12m (đã bao gồm lề đường), đường dẫn vào tài sản rộng khoảng 4-5m	Đường bê tông rộng khoảng 4-5m	Đường bê tông rộng khoảng 4-5m	Đường bê tông rộng khoảng 4-5m

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
9	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
10	Phong thủy	Đường đâm	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)		6.500.000.000	5.000.000.000	5.200.000.000
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)		6.240.000.000	4.900.000.000	4.992.000.000
14	Kết cấu công trình xây dựng		Nhà 2 tầng	Nhà 1 tầng	Nhà 2 tầng
	Diện tích sàn sử dụng		179,2	136,1	144,0
	Giá trị công trình xây dựng (VND)		1.176.188.160	893.167.884	945.151.200
15	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		56.516.000	53.000.000	56.206.000
16	Thông tin tham chiếu		Chị Thanh 0909.144.697	Anh Hoàng 0707.112.795	Chị Thanh 0909.144.697

❖ **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)		56.516.000	53.000.000	56.206.000
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
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		0,00%	0,00%	0,00%
	<i>Mức điều chỉnh</i>		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		56.516.000	53.000.000	56.206.000
2	Điều kiện giao dịch	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		0,00%	0,00%	0,00%
	<i>Mức điều chỉnh</i>		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		56.516.000	53.000.000	56.206.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
3	Vị trí	Hẻm Tân Thới Hiệp 29, p. Tân Thới Hiệp, tp. HCM	Hẻm Tân Thới Hiệp 29, p. Tân Thới Hiệp, tp. HCM	Hẻm Tân Thới Hiệp 29, p. Tân Thới Hiệp, tp. HCM	Hẻm Tân Thới Hiệp 29, p. Tân Thới Hiệp, tp. HCM
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		56.516.000	53.000.000	56.206.000
4	Chiều rộng mặt tiền	12,0m	4,0m	4,20m	4,20m
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,33%	5,20%	5,20%
	Mức điều chỉnh		3.012.303	2.756.000	2.922.712
	Giá trị sau điều chỉnh		59.528.303	55.756.000	59.128.712
5	Quy mô diện tích	371,2m ²	89,6m ²	75,6m ²	72,0m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		-14,08%	-14,78%	-14,96%
	Mức điều chỉnh		-7.957.453	-7.833.400	-8.408.418
	Giá trị sau điều chỉnh		51.570.850	47.922.600	50.720.294
6	Cơ sở hạ tầng	Đường trước tài sản rộng khoảng 12m (đã bao gồm lề đường), đường dẫn vào tài sản rộng khoảng 4-5m	Đường bê tông rộng khoảng 4-5m	Đường bê tông rộng khoảng 4-5m	Đường bê tông rộng khoảng 4-5m
	Tỷ lệ điều chỉnh		5%	5%	5%
	Mức điều chỉnh		2.825.800	2.650.000	2.810.300
	Giá trị sau điều chỉnh		54.396.650	50.572.600	53.530.594
7	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		54.396.650	50.572.600	53.530.594
8	Phong thủy	Đường đâm	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		-5.651.600	-5.300.000	-5.620.600
	Giá trị sau điều chỉnh		48.745.050	45.272.600	47.909.994
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		48.745.050	45.272.600	47.909.994
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		47.309.215		

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		3%	-4%	1%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		47.309.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		19.447.156	18.539.400	19.762.030
	Số lần điều chỉnh		4	4	4
	Biên độ điều chỉnh		5,0% - 14,1%	5,0% - 14,8%	5,0% - 15,0%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-7.770.950	-7.727.400	-8.296.006

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

Qua phân tích những thông tin thu thập được, Saigon PA nhận định các tài sản so sánh có sự khác biệt về yếu tố chiều rộng mặt tiền, quy mô diện tích, cơ sở hạ tầng, phong thủy đối với tài sản thẩm định.

- Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định có chiều rộng mặt tiền là 12,0m. Trong khi đó, tài sản so sánh 1,2,3 có chiều rộng mặt tiền lần lượt là: 4,0m; 4,2m; 4,2m. Vì vậy tài sản so sánh 1,2,3 kém lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất cao hơn tài sản so sánh 1,2,3 lần lượt khoảng 5,33%; 5,20%; 5,20% về yếu tố chiều rộng mặt tiền;
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định có quy mô diện tích là 371,2m². Trong khi đó, tài sản so sánh 1,2,3 có quy mô diện tích lần lượt là: 89,6m²; 75,6m²; 72,0m²; Vì vậy tài sản so sánh 1,2,3 lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn tài sản so sánh 1,2,3 lần lượt khoảng 14,08%; 14,78%; 14,96% về yếu tố quy mô diện tích;
- Về cơ sở hạ tầng: Đường trước tài sản thẩm định rộng khoảng 12m (đã bao gồm lề đường 2 bên), đường dẫn vào tài sản rộng khoảng 4-5m. Trong khi đó, tài sản so sánh 1,2,3 tiếp giáp đường bê tông rộng khoảng 4-5m; Vì vậy tài sản so sánh 1,2,3 kém lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất cao hơn tài sản so sánh 1,2,3 khoảng 5% về yếu tố cơ sở hạ tầng;
- Về phong thủy: Tài sản thẩm định bị đường đâm. Trong khi đó, tài sản so sánh 1,2,3 không có bất lợi gì về mặt phong thủy; Vì vậy tài sản so sánh 1,2,3 lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn tài sản so sánh 1,2,3 khoảng 10% về yếu tố 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 là đất ở tại đô thị tương ứng là **47.309.000 VND/m²**.
- Tài sản thẩm định giá có tổng diện tích đất ở tại đô thị là 371,2m²

$$\begin{aligned} \text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích đất} \times \text{Đơn giá đất} \\ &= 371,2\text{m}^2 \times 47.309.000 \text{ VND/m}^2 \\ &= \mathbf{17.561.100.800 \text{ VND.}} \end{aligned}$$

6.2.2. 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:

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

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Chất lượng còn lại (%)	Đơn giá (VND/m ²)	Thành tiền (VND)
1	Giá trị công trình xây dựng trên đất	239,70	84,11%	8.751.400	1.764.384.369

- Saigon PA xác định đơn giá xây dựng mới công trình căn cứ vào suất vốn 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.

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 752, thuộc tờ bản đồ số 43, địa chỉ: 54/92/29 đường Tân Thới Hiệp 29, p. Tân Thới Hiệp, q. 12, tp. HCM (nay là p. Tân Thới Hiệp, tp. HCM)			
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất	371,2	47.309.000	17.561.100.800
1.2	Giá trị công trình xây dựng trên đất	239,7		1.764.384.369
Tổng giá trị (VND)				19.325.485.169

Kết luận tổng giá trị (làm tròn): 19.325.000.000 VND.

Bằng chữ: Mười chín tỷ ba trăm hai mươi lăm triệu đồng.

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

- Thời hạn sử dụng kết quả thẩm định giá tài sản này là sáu (06) tháng đối với bất động sản và ba (03) tháng đối với động sản kể từ ngày phát hành báo cáo thẩm định giá này.

9. NHỮNG ĐIỀU KHOẢN LOẠI TRỪ VÀ HẠN CHẾ CỦA KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Kết quả thẩm định giá chỉ có hiệu lực khi các bên tham gia tuân thủ và hoàn thành các điều khoản trong hợp đồng thẩm định giá số A.032/26/SaigonPA/HĐ. Trong trường hợp khách hàng không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ bao gồm nghĩa vụ thanh toán đã ghi trong Hợp đồng nêu trên trong thời hạn quy định thì mặc nhiên hợp đồng vô hiệu và toàn bộ Chứng thư/ Báo cáo thẩm định giá liên quan đến Hợp đồng này nếu được thoả thuận giao trước cho khách hàng sẽ không có giá trị pháp lý.
- Kết quả thẩm định giá trên chỉ có giá trị khi chủ tài sản đã hoàn tất các thủ tục pháp lý và nghĩa vụ tài chính về quyền sử dụng đất và/hoặc quyền sở hữu công trình xây dựng theo quy định của Pháp luật.
- Khách hàng là chủ tài sản hoặc bên thứ ba yêu cầu thẩm định giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc cung cấp hồ sơ pháp lý, tài liệu liên quan quyền sở hữu, quyền sử dụng, đặc tính kinh tế - kỹ thuật và các tính năng khác có liên quan đến tài sản thẩm định và hướng dẫn Saigon PA khi khảo sát vị trí và hiện trạng thực tế tài sản.
- Khách hàng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác của danh mục, số lượng và các thông tin khác liên quan đến tài sản được thẩm định giá đã cung cấp. Saigon PA không thẩm định tính sở hữu hợp pháp hay những thay đổi pháp lý trên giấy tờ gốc mà có thể hiện hoặc không thể hiện trên bản sao đã được cung cấp, và Saigon PA giả định rằng tất cả giấy tờ pháp lý được cung cấp là trung thực và chính xác.
- Kết quả thẩm định trên đây, mặc dù đã được khảo sát, phân tích rất kỹ lưỡng nhưng vẫn là ý chủ quan của Tổ thẩm định giá. Nó có giá trị tham khảo cho mục đích đã ghi trong hợp đồng tại thời điểm thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng "cho một mục đích thẩm định giá" duy nhất theo yêu cầu của khách hàng tại hợp đồng. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.
- Báo cáo thẩm định giá được lập dựa trên pháp lý, đặc điểm kinh tế kỹ thuật, hiện trạng của tài sản thẩm định, năng lực chuyên môn của tổ thẩm định, các giả định, giả thiết được nêu xuyên suốt trong nội dung của báo cáo. Độ tin cậy của báo cáo phụ thuộc nhiều vào khả năng nhận xét và mức độ am hiểu của người đọc đối với các điều khoản đính kèm trong bản báo cáo này. Saigon PA hoàn toàn không có bất kỳ lợi ích nào, ngoài hợp đồng dịch vụ thẩm định giá, có thể gây ra mâu thuẫn làm ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định.
- Các số liệu được đo lại trên bản vẽ sơ đồ nhà đất hoặc bản đồ quy hoạch như diện tích, chiều rộng mặt tiền, chiều rộng mặt cắt đường (nếu có) chỉ mang tính tham khảo do có thể có sự sai lệch tỷ lệ trên bản vẽ hoặc sai số trong quá trình đo đạc của tổ thẩm định. Sự sai lệch này có thể ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị khi đi kèm với các giả thiết, giả định được nêu xuyên suốt trong báo cáo thẩm định giá. Khách hàng và các bên liên quan chấp nhận rủi ro khi một số giả định được nêu ra có thể không chính xác trong thực tế, làm ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan cần xem xét kỹ trước khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.

10. CÁC TÀI LIỆU KÈM THEO

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

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN

THẨM ĐỊNH VIÊN

TUO. CTHĐTV kiêm GIÁM ĐỐC

P. CHỦ TỊCH HĐQT

Quách Hào Uy

ThS. Lê Lực Quang

Số thẻ TĐV về giá: XII17.1821



Nguyễn Thị Diệu Vi

Số thẻ TĐV về giá: IX14.1228



MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ



Hiện trạng tổng quang tài sản thẩm định



Hiện trạng tổng quang tài sản thẩm định



Hiện trạng hẻm tiếp giáp
(hướng lưu thông ra đường Tân Thới Hiệp 29)



Hiện trạng hẻm lưu thông vào tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định



Hiện trạng tầng trệt

MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ



Hiện trạng tầng trệt



Hiện trạng tầng trệt



Hiện trạng tầng lửng



Hiện trạng tầng 2



Hiện trạng tầng thượng



Hiện trạng tầng thượng

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

(10.853365, 106.641386)

