

Số chứng thư: 012/2026/A.027 (Số hợp đồng: A.034/26/SaigonPA/HĐ)

Khách hàng yêu cầu thẩm định giá: Ông Huỳnh Phước Thọ

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

Địa chỉ tài sản thẩm định: Thừa phân chiết số 34-1; 77-1, tờ bản đồ số 28, địa chỉ: 88 Đường Bãi Sậy, Phường Bình Tiên, Thành phố Hồ Chí Minh

Ngày phát hành chứng thư: 23/03/2026



CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: Ông Huỳnh Phước Thọ

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số A.034/26/SaigonPA/HĐ ngày 19/03/2026 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn với Ông Huỳnh Phước Thọ;

Căn cứ Báo cáo thẩm định giá số 012/2026/A.027 ngày 23/03/2026 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.027 ngày 23/03/2026 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng : Ông Huỳnh Phước Thọ.
- Địa chỉ : 345/82 Trần Hưng Đạo, Phường Cầu Kho, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.
- CCCD : 079055004442.

2. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên DN : Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn (Saigon PA)
- Địa chỉ : 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 giá trị công trình xây dựng trên đất tại thửa phân chiết số 34-1; 77-1, tờ bản đồ số 28, địa chỉ: 88 Đường Bãi Sậy, Phường Bình Tiên, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tháng 03/2026.
- Ngày khảo sát hiện trạng 20/03/2026.

5. MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Phục vụ mục đích xét xử toà.

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.
- Giả thiết đặc biệt: Thẩm định giá trị tài sản trong điều kiện mục đích sử dụng đất là đất ở tại đô thị và chưa xem xét đến nghĩa vụ tài chính liên quan tới đóng tiền sử dụng đất (nếu có).

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

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



9. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VNĐ/m ²)	Giá trị thẩm định (VNĐ)
1	Thửa phân chiết số 34-1; 77-1, tờ bản đồ số 28, địa chỉ: 88 Đường Bãi Sậy, Phường Bình Tiên, Thành phố Hồ Chí Minh			
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở tại đô thị thuộc quy hoạch đất ở	497,8	163.709.000	81.494.340.200
1.2	Giá trị quyền sử dụng đất ở tại đô thị thuộc lộ giới	144,6	163.709.000	23.672.321.400
Tổng giá trị (VNĐ)				105.166.661.600

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 105.167.000.000 VNĐ

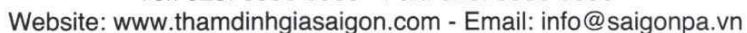
Bằng chữ: Một trăm lẻ năm tỷ một trăm sáu mươi bảy triệu đồng.

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

- Thời hạn sử dụng kết quả thẩm định giá tài sản này là sáu (06) tháng kể từ ngày phát hành chứng thư thẩm định giá này.

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

- Kết quả thẩm định giá chỉ có hiệu lực khi các bên tham gia tuân thủ và hoàn thành các điều khoản trong hợp đồng thẩm định giá số A.034/26/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.
- 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.



TP. Hồ Chí Minh, ngày 23 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 : 151 Trần Huy Liệu, Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Mã số thuế : 0309509811
- Người đại diện: Bà 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: Ông 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 : 028.3995.6939 Fax: 028.3995.6596
- Email : info@thamdinghgiaisaigon.com Website: www.thamdinghgiaisaigon.com

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

2.1. Thông tin về khách hàng thẩm định giá:

- Tên khách hàng : Ông Huỳnh Phước Thọ.
- Địa chỉ : 345/82 Trần Hưng Đạo, Phường Cầu Kho, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.
- CCCD : 079055004442.

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 phân chiết số 34-1; 77-1, tờ bản đồ số 28, địa chỉ: 88 Đường Bãi Sậy, Phường Bình Tiên, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.3. Mục đích thẩm định giá:

- Phục vụ mục đích xét xử toà.

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 20/03/2026.

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 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 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;
- Hợp đồng thẩm định giá số A.034/26/SaigonPA/HĐ ngày 19/03/2026 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn với Ông Huỳnh Phước Thọ;
- Bản vẽ sơ đồ nhà đất theo số hợp đồng 17384/TTĐBĐĐ-VPĐĐ ngày 04/03/2026 của Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Nông nghiệp và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh;

- Quyết định trưng cầu thẩm định giá số 3333/2026/QĐ-TĐG ngày 13/03/2026 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- Các tài liệu khác có liên quan.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

3.1. Quyền sử dụng đất và giá trị công trình xây dựng trên đất tại thửa phân chiết số 34-1; 77-1, tờ bản đồ số 28, địa chỉ: 88 Đường Bãi Sậy, Phường Bình Tiên, Thành phố Hồ Chí Minh

3.1.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa tại thửa phân chiết số 34-1; 77-1, tờ bản đồ số 28, địa chỉ: 88 Đường Bãi Sậy, Phường Bình Tiên, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Vị trí: Tài sản tiếp giáp mặt tiền đường Bãi Sậy [đường nhựa rộng khoảng 21m (bao gồm 2 bên lề)] và 2 mặt hẻm bê tông sau lưng rộng khoảng 1-2m. Tài sản cách đường Lê Trực khoảng 50m.

3.1.2. Hiện trạng khu đất

- Diện tích đất được chứng nhận theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất là: 642,4m². Trong đó:
 - + Phần diện tích đất thuộc quy hoạch đất ở khoảng: 497,8m²;
 - + Phần diện tích đất thuộc lộ giới khoảng: 144,6m² (căn cứ theo quyết định số 1158/QĐ-UBND của UBND Quận 6 phê duyệt ngày 22/04/2010).
- Chiều rộng mặt tiền: Khoảng 22,55m.
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị (căn cứ theo thông tin quy hoạch sử dụng đất và theo yêu cầu của khách hàng, Saigon PA ước tính giá trị trong điều kiện mục đích sử dụng đất là đất ở tại đô thị).
- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.
- Hình dạng lô đất: Không cân đối.
- Hiện trạng: Qua khảo sát thực tế, dưới sự hướng dẫn của khách hàng/người hướng dẫn, hiện trạng trên đất có công trình là nhà tạm mái tôn (đang cho thuê làm bãi xe).

3.1.3. Thông tin quy hoạch

- Căn cứ theo thông tin quy hoạch Thành phố Hồ Chí Minh tại quyết định số 1158/QĐ-UBND của UBND Quận 6 phê duyệt ngày 22/04/2010 về đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Liên Phường 1, 2, Quận 6. Tài sản thẩm định có khoảng 497,8m² thuộc quy hoạch đất ở và 144,6m² thuộc quy hoạch đất giao thông.

-(nguồn: thongtinquyhoach.hochiminhcity.gov.vn)-

3.1.4. Công trình xây dựng trên đất

- Tại thời điểm thẩm định, khách hàng chưa cung cấp tài liệu pháp lý thể hiện đặc điểm kinh tế - kỹ thuật về diện tích sàn sử dụng của tài sản. Do đó, Saigon PA chưa có cơ sở thẩm định giá trị công trình xây dựng trên đất. Đề nghị khách hàng và các bên liên quan lưu ý về vấn đề này.

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 ít có giao dịch đối với đất ở có quy mô lớn.
- Thông tin rao bán chủ yếu từ website, môi giới, chủ tài sản Giao dịch được thực hiện chủ yếu thông qua thỏa thuận giá giữa bên mua và bên bán.

- Triển vọng: Trong bối cảnh kinh tế vĩ mô trong nước thuận lợi, tăng trưởng kinh tế 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 của các 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. 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.
- Giả thiết đặc biệt: Thẩm định giá trị tài sản trong điều kiện mục đích sử dụng đất là đất ở tại đô thị và chưa xem xét đến nghĩa vụ tài chính liên quan tới đóng tiền sử dụng đất (nếu có).

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

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

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

6.2. Xác định giá trị tài sản thẩm định

- Căn cứ các thoả thuận với khách hàng theo hợp đồng dịch vụ thẩm định giá, giá trị tài sản được xác định trong điều kiện mục đích sử dụng đất là đất ở tại đô thị và chưa (không) xem xét đến nghĩa vụ tài chính liên quan đến đóng tiền sử dụng đất (nếu có).

6.2.1. Xác định giá trị quyền sử dụng đất ở tại đô thị

❖ 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 10/2025	Rao bán tháng 10/2025	Rao bán tháng 02/2026
2	Tình trạng pháp lý	Hợp lệ	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	Mặt tiền Bãi Sậy và 2 mặt hẻm, Phường Bình Tiên, Thành phố Hồ Chí Minh	Mặt tiền Bãi Sậy, Phường Bình Tây, Thành phố Hồ Chí Minh	Mặt tiền Bãi Sậy và 1 mặt hẻm, Phường Bình Tiên, Thành phố Hồ Chí Minh	Mặt tiền Mai Xuân Thường, Phường Bình Tiên, Thành phố Hồ Chí Minh
6	Chiều rộng mặt tiền	22,55m	4,20m	4,60m	8,0m
7	Quy mô diện tích	642,4m ²	79,0m ²	92,0m ²	73,0m ²
8	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
9	Hình dáng	Không cân đối	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)		16.500.000.000	21.500.000.000	14.000.000.000
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 còn lớn	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)		14.850.000.000	17.630.000.000	13.062.000.000
14	Kết cấu công trình xây dựng		1 trệt, 1 lầu	1 trệt, 1 lầu	1 trệt, 1 lầu
	Diện tích sàn sử dụng		142,2	165,6	131,4
	Giá trị công trình xây dựng (VND)		813.540.420	947.414.160	751.752.540
15	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		177.677.000	181.332.000	168.634.000
16	Thông tin tham chiếu		Anh Kiên 0914.013.191	Anh Huy 0915.190.011	Anh Sơn 0942.465.787

❖ **Bảng điều chỉnh**

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

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
A	Đơn giá thị trường (VND/m ²)		177.677.000	181.332.000	168.634.000
B	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh				
1	Tình trạng pháp lý	Hợp lệ	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		177.677.000	181.332.000	168.634.000
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		177.677.000	181.332.000	168.634.000
3	Vị trí	Mặt tiền Bãi Sậy và 2 mặt hẻm, Phường Bình Tiên, Thành phố Hồ Chí Minh	Mặt tiền Bãi Sậy, Phường Bình Tây, Thành phố Hồ Chí Minh	Mặt tiền Bãi Sậy và 1 mặt hẻm, Phường Bình Tiên, Thành phố Hồ Chí Minh	Mặt tiền Mai Xuân Thưởng, Phường Bình Tiên, Thành phố Hồ Chí Minh
	Tỷ lệ điều chỉnh		10,00%	5,00%	10,00%
	Mức điều chỉnh		17.767.700	9.066.600	16.863.400
	Giá trị sau điều chỉnh		195.444.700	190.398.600	185.497.400
4	Chiều rộng mặt tiền	22,55m	4,20m	4,60m	8,0m
	Tỷ lệ điều chỉnh		9,17%	8,97%	7,27%
	Mức điều chỉnh		16.292.981	16.265.480	12.259.692
	Giá trị sau điều chỉnh		211.737.681	206.664.080	197.757.092
5	Quy mô diện tích	642,4m ²	79,0m ²	92,0m ²	73,0m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		-18,78%	-18,35%	-18,98%
	Mức điều chỉnh		-33.367.741	-33.274.422	-32.006.733
	Giá trị sau điều chỉnh		178.369.940	173.389.658	165.750.359
6	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		178.369.940	173.389.658	165.750.359
7	Hình dáng	Không cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
	Tỷ lệ điều chỉnh		-5,00%	-5,00%	-5,00%
	Mức điều chỉnh		-8.883.850	-9.066.600	-8.431.700
	Giá trị sau điều chỉnh		169.486.090	164.323.058	157.318.659

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
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		169.486.090	164.323.058	157.318.659
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		169.486.090	164.323.058	157.318.659
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		163.709.269		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		4%	0%	-4%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		163.709.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		76.312.272	67.673.102	69.561.525
	Số lần điều chỉnh		4	4	4
	Biên độ điều chỉnh		5,0% - 18,8%	5,0% - 18,4%	5,0% - 19,0%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-8.190.910	-17.008.942	-11.315.341

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

- Về vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp mặt tiền Bã Sậy và 2 mặt hẻm bê tông. Trong khi đó, tài sản so sánh 1 chỉ có một mặt tiếp giáp Bãi Sậy; tài sản so sánh 2 có một mặt tiếp giáp đường Bãi Sậy và 1 mặt hẻm; tài sản so sánh 3 chỉ có một mặt tiếp giáp đường Mai Xuân Thưởng, các tài sản so sánh 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 các tài sản so sánh 1, 2, 3 lần lượt khoảng 10,0%; 5,0%; 10,0% về yếu tố vị trí.
- Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định có chiều rộng mặt tiền khoảng 22,55m. Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2, 3 có chiều rộng mặt tiền lần lượt khoảng 4,2m; 4,6m; 8,0m, 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 9,17%; 8,97%; 7,27% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.

- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định có quy mô diện tích là 642,4m². Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2, 3 có quy mô diện tích lần lượt khoảng 79,0m²; 92,0m²; 73,0m², 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, 2, 3 lần lượt khoảng 18,78%; 18,35%; 18,98% về yếu tố quy mô diện tích.
- Về hình dáng: Tài sản thẩm định có hình dáng không cân đối. Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2, 3 có hình dáng cân đối, 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, 2, 3 khoảng 5,0% về yếu tố hình dáng.

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

- Qua bảng điều chỉnh, ta thấy chênh lệch giữa mỗi mức giá chỉ dẫn với mức giá trung bình của các mức giá chỉ dẫn không quá 15%. Saigon PA đề xuất sử dụng bình quân mức giá chỉ dẫn sau điều chỉnh của 3 tài sản so sánh để làm đơn giá chỉ dẫn cho tài sản thẩm định tương ứng là **163.709.000 VNĐ/m²**.
- Thừa phân chiết số 34-1; 77-1, tờ bản đồ số 28 có diện tích đất thuộc quy hoạch đất ở: **497,8m²**.

$$\begin{aligned}
 + \text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích (m}^2\text{)} \times \text{Đơn giá (VNĐ/m}^2\text{)} \\
 &= 497,8\text{m}^2 \times 163.709.000 \text{ VNĐ/m}^2 \\
 &= \mathbf{81.494.340.200 \text{ VNĐ}}
 \end{aligned}$$
- Thừa phân chiết số 34-1; 77-1, tờ bản đồ số 28 có diện tích đất thuộc lộ giới: **144,6m²**.

$$\begin{aligned}
 + \text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích (m}^2\text{)} \times \text{Đơn giá (VNĐ/m}^2\text{)} \\
 &= 144,6\text{m}^2 \times 163.709.000 \text{ VNĐ/m}^2 \\
 &= \mathbf{23.672.321.400 \text{ VNĐ}}
 \end{aligned}$$
- **Lưu ý:** Đối với phần diện tích đất thuộc lộ giới, Saigon PA tạm tính theo giá thị trường theo yêu cầu của khách hàng. Khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án theo quy hoạch, giá đất do cơ quan có thẩm quyền quyết định.

7. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VNĐ/m ²)	Giá trị thẩm định (VNĐ)
1	Thừa phân chiết số 34-1; 77-1, tờ bản đồ số 28, địa chỉ: 88 Đường Bãi Sậy, Phường Bình Tiên, Thành phố Hồ Chí Minh			
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở tại đô thị thuộc quy hoạch đất ở	497,8	163.709.000	81.494.340.200
1.2	Giá trị quyền sử dụng đất ở tại đô thị thuộc lộ giới	144,6	163.709.000	23.672.321.400
Tổng giá trị (VNĐ)				105.166.661.600

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 105.167.000.000 VNĐ.

Bảng chữ: Một trăm lẻ năm tỷ một trăm sáu mươi bảy triệu đồng.

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

- Thời hạn sử dụng kết quả thẩm định giá tài sản này là sáu (06) tháng kể từ ngày phát hành chứng thư thẩm định giá.

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

- Kết quả thẩm định giá chỉ có hiệu lực khi các bên tham gia tuân thủ và hoàn thành các điều khoản trong hợp đồng thẩm định giá số A.034/26/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.
- 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.
- Đối với phần diện tích đất thuộc lộ giới, Saigon PA tạm tính theo giá thị trường theo yêu cầu của khách hàng. Khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án theo quy hoạch, giá đất do cơ quan có thẩm quyền quyết định. Đề nghị khách hàng và các bên liên quan lưu ý về vấn đề này.
- 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.

- Đối với công trình xây dựng trên đất, qua khảo sát hiện trạng thực tế dưới sự hướng dẫn của khách hàng/người đại diện khách hàng tại thời điểm thẩm định giá, hiện trạng tài sản có nhà tạm mái tôn trên đất. Tuy nhiên, khách hàng không cung cấp tài liệu pháp lý thể hiện đặc điểm kinh tế - kỹ thuật liên quan đến diện tích sàn sử dụng của công trình. Do đó, Saigon PA chưa đủ cơ sở thẩm định giá trị phần công trình xây dựng trên đất. Saigon PA đề nghị các bên liên quan lưu ý khi sử dụng kết quả 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.

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



Nguyễn Trần Nam Sơn

THẨM ĐỊNH VIÊN



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

MỘT SỐ HÌNH ẢNH THẨM ĐỊNH

Thửa phân chiết số 34-1; 77-1, tờ bản đồ số 28, địa chỉ: 88 Đường Bãi Sậy, Phường Bình Tiên, Thành phố Hồ Chí Minh



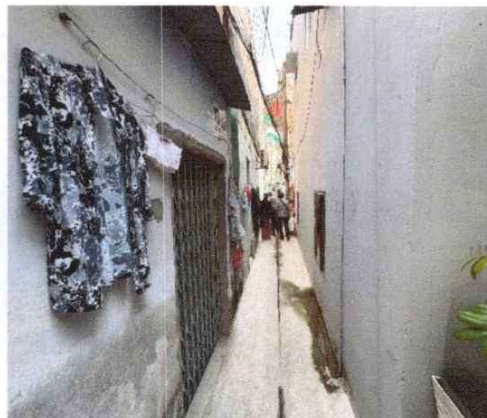
ĐƯỜNG TRƯỚC TÀI SẢN



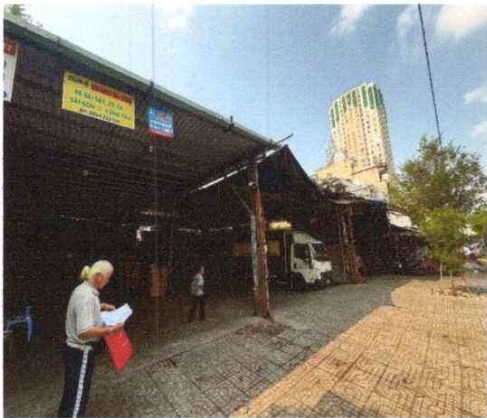
ĐƯỜNG TRƯỚC TÀI SẢN



HÈM SAU LƯNG TÀI SẢN



HÈM SAU LƯNG TÀI SẢN



TỔNG QUAN TÀI SẢN



TỔNG QUAN TÀI SẢN

MỘT SỐ HÌNH ẢNH THẨM ĐỊNH

Thửa phân chiết số 34-1; 77-1, tờ bản đồ số 28, địa chỉ: 88 Đường Bãi Sậy, Phường Bình Tiên, Thành phố Hồ Chí Minh



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN

SƠ ĐỒ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH

Thửa phần chiết số 34-1; 77-1, tờ bản đồ số 28, địa chỉ: 88 Đường Bãi Sậy, Phường Bình Tiên, Thành phố Hồ Chí Minh

Tọa độ: 10.7479885359405, 106.6512261112341

