

Số chứng thư: 012/2026/A.031 (Số hợp đồng: A.042/26/SaigonPA/HĐ)

Khách hàng yêu cầu thẩm định giá: Ông Nguyễn Hồng Phúc

Tài sản thẩm định giá: Giá trị quyền sử dụng đất

Địa chỉ tài sản thẩm định: Thửa đất số 221, tờ bản đồ số 30, địa chỉ: 33/3D Ấp Trung Chánh 2, Xã Trung Chánh, Huyện Hóc Môn (nay là Xã Bà Điểm, Thành phố Hồ Chí Minh)

Ngày phát hành chứng thư: 30/03/2026



CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: Ông Nguyễn Hồng Phúc

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số A.042/26/SaigonPA/HĐ ngày 26/03/2026 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn với Ông Nguyễn Hồng Phúc;

Căn cứ Báo cáo thẩm định giá số 012/2026/A.031 ngày 30/03/2026 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.031 ngày 26/03/2026 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng : Ông Nguyễn Hồng Phúc.
- Địa chỉ : 17/1B, Ấp 45, Xã Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.
- CCCD : 079201012405.

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 tại thửa đất số 221, tờ bản đồ số 30 Bộ địa chính Xã Trung Chánh Huyện Hóc Môn (theo tài liệu năm 2005), địa chỉ: 33/3D Ấp Trung Chánh 2, Xã Trung Chánh, Huyện Hóc Môn (nay là Xã Bà Điểm, Thành phố Hồ Chí Minh).

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tháng 03/2026.
- Ngày khảo sát hiện trạng 26/03/2026.

5. MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Phục vụ mục đích chia thừa kế.

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.
- Giá trị tài sản được thẩm định trong điều kiện chủ tài sản được cấp GCN quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trong tương lai. Giá trị tài sản chưa xem xét đến chi phí liên quan với việc cấp GCN quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.
- 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.

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 đất số 221, tờ bản đồ số 30 Bộ địa chính Xã Trung Chánh Huyện Hóc Môn (theo tài liệu năm 2005), địa chỉ: 33/3D Ấp Trung Chánh 2, Xã Trung Chánh, Huyện Hóc Môn (nay là Xã Bà Điểm, Thành phố Hồ Chí Minh)			
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở thuộc quy hoạch đất ở	153,0	31.890.000	4.879.170.000
1.2	Giá trị quyền sử dụng đất ở thuộc lộ giới	11,1	31.890.000	353.979.000
Tổng giá trị (VNĐ)				5.233.149.000

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 5.233.000.000 VNĐ.

Bằng chữ: Năm tỷ hai trăm ba mươi ba 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.042/26/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.
- 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.



CÔNG TY THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

151 Trần Huy Liệu, Phường Phú Nhuận, Tp.HCM

Tel: 028. 3995 6939 - Fax: 028. 3995 6596

Website: www.thamdinghisaigon.com - Email: info@saigonpa.vn

- Chứng thư thẩm định giá được phát hành 03 bản chính. Trong đó, Saigon PA giữ 01 bản, khách hàng giữ 02 bản – có giá trị như nhau.
- Mọi hình thức sao chép Chứng thư thẩm định giá không có sự đồng ý bằng văn bản của Saigon PA đều là hành vi vi phạm pháp luật.

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN

THẨM ĐỊNH VIÊN

TUQ. CHỦ TỊCH HĐTV **Kiểm GIÁM ĐỐC**
P. CHỦ TỊCH HĐTV

Nguyễn Trần Nam Sơn

ThS. Lê Lực Quang

Số thẻ TĐV về giá: XII17.1821



Nguyễn Thị Diệu Vi

Số thẻ TĐV về giá: IX14.1228



TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 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 Nguyễn Hồng Phúc.
- Địa chỉ : 17/1B, Ấp 45, Xã Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.
- CCCD : 079201012405.

2.2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 221, tờ bản đồ số 30 Bộ địa chính Xã Trung Chánh Huyện Hóc Môn (theo tài liệu năm 2005), địa chỉ: 33/3D Ấp Trung Chánh 2, Xã Trung Chánh, Huyện Hóc Môn (nay là Xã Bà Điểm, Thành phố Hồ Chí Minh).

2.3. Mục đích thẩm định giá:

- Phục vụ mục đích chia thừa kế.

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 26/03/2026.

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.042/26/SaigonPA/HĐ ngày 26/03/2026 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn với Ông Nguyễn Hồng Phúc;
- Bản vẽ nhà ở, đất ở để lập hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số hợp đồng 1118/ĐĐXD HM ngày 22/06/2012 của Công ty Cổ phần đo đạc xây dựng Hóc Môn đã được kiểm tra nội nghiệp, quy hoạch bởi Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Huyện Hóc Môn.
- Thông báo nộp thuế số 0000011653/TB ngày 05/05/2015 của CỤC THUẾ TP.HCM CHI CỤC THUẾ HUYỆN HÓC MÔN
- Các tài liệu khác có liên quan.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

3.1. Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 221, tờ bản đồ số 30 Bộ địa chính Xã Trung Chánh Huyện Hóc Môn (theo tài liệu năm 2005), địa chỉ: 33/3D Ấp Trung Chánh 2, Xã Trung Chánh, Huyện Hóc Môn (nay là Xã Bà Điểm, Thành phố Hồ Chí Minh)

3.1.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 221, tờ bản đồ số 30 Bộ địa chính Xã Trung Chánh Huyện Hóc Môn (theo tài liệu năm 2005), địa chỉ: 33/3D Ấp Trung Chánh 2, Xã Trung Chánh, Huyện Hóc Môn (nay là Xã Bà Điểm, Thành phố Hồ Chí Minh).
- Vị trí: Tài sản tiếp giáp hẻm đường QL22 (hẻm bê tông rộng khoảng 5m). Vị trí tài sản cách mặt tiền đường QL22 khoảng 110m.

3.1.2. Hiện trạng khu đất

- Diện tích đất được chứng nhận theo Bản vẽ nhà ở, đất ở là: 164,1m². Trong đó:
 - + Phần diện tích đất thuộc quy hoạch đất ở khoảng: 153,0m²;
 - + Phần diện tích đất thuộc lộ giới khoảng: 11,0m² (căn cứ theo Bản vẽ nhà ở, đất ở để lập hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số hợp đồng 1118/ĐĐXD HM ngày 22/06/2012 của Công ty Cổ phần đo đạc xây dựng Hóc Môn).
- Chiều rộng mặt tiền: Khoảng 8,02m.
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở.
- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.
- Hình dạng lô đất: 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 2 tầng đang bị dỡ bỏ.

3.1.3. Thông tin quy hoạch

- Căn cứ theo thông tin quy hoạch Thành phố Hồ Chí Minh tại quyết định số 5133/QĐ-UBND của UBND Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt ngày 20/09/2013 về đồ án quy hoạch xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Xã Trung Chánh, Huyện Hóc Môn (quy hoạch sử dụng đất, kiến trúc, giao thông) và theo Bản vẽ nhà ở, đất ở. Tài sản thẩm định có quy hoạch là đất ở và đất 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 có giao dịch đối với đất ở có quy mô 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 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. GIÁ THIẾT VÀ GIÁ THIẾT ĐẶC BIỆT

- Pháp lý của tài sản thẩm định giá là hợp pháp.
- Điều kiện giao dịch trên thị trường bình thường, người bán sẵn sàng bán và người mua sẵn sàng mua, không bị chi phối bởi lý do chủ quan khác.
- Giá ước tính giao dịch thành công là giá đại diện cho tài sản trên thị trường.
- Người cung cấp thông tin/hướng dẫn khảo sát có đầy đủ thẩm quyền, hiểu biết về tài sản.
- Giá trị tài sản được thẩm định trong điều kiện chủ tài sản được cấp GCN quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trong tương lai. Giá trị tài sản chưa xem xét đến chi phí liên quan với việc cấp GCN quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.
- Giá thiết đặc biệt: Không có.

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

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

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

6.2. Xác định giá trị tài sản thẩm định

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 01/2026	Rao bán tháng 03/2026	Rao bán tháng 03/2026
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	Đất ở	Đất ở	Đất ở	Đất ở
5	Vị trí	Hẻm QL22, Xã Bà Điểm, Thành phố Hồ Chí Minh	Hẻm 39 QL22, Xã Bà Điểm, Thành phố Hồ Chí Minh	Hẻm 39 QL22, Xã Bà Điểm, Thành phố Hồ Chí Minh	Hẻm QL22, Xã Bà Điểm, Thành phố Hồ Chí Minh
6	Chiều rộng mặt tiền	8,02m	10,50m	6,80m	8,0m
7	Quy mô diện tích	164,1m ²	195,9m ²	124,4m ²	180,9m ²
8	Cơ sở hạ tầng	Đường bê tông thông ra mặt tiền rộng khoảng 4m (đường trước tài sản rộng khoảng 5m)	Đường bê tông thông ra mặt tiền rộng khoảng 4m (đường trước tài sản rộng khoảng 6m)	Đường bê tông thông ra mặt tiền rộng khoảng 4m (đường trước tài sản rộng khoảng 5-6m)	Đường bê tông thông ra mặt tiền rộng khoảng 3-4m (đường trước tài sản rộng khoảng 5-6m)
9	Hình dáng	Cân đối	Không cân đối	Cân đối	Cân đối
10	Phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy
11	Giá rao bán (VND)		7.390.000.000	4.800.000.000	6.800.000.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
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)		7.020.500.000	4.560.000.000	6.460.000.000
14	Kết cấu công trình xây dựng		1 trệt, 1 lầu	1 trệt, 1 lửng	Nhà cấp 4
	Diện tích sàn sử dụng		212,8	136,8	178,8
	Giá trị công trình xây dựng (VND)		1.217.450.080	642.641.692	719.741.520
15	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		29.623.000	31.490.000	31.728.000
16	Thông tin tham chiếu		Liên hệ 0938.067.993	Liên hệ 0965.019.719	Liên hệ 0908.971.689

❖ **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)		29.623.000	31.490.000	31.728.000
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		29.623.000	31.490.000	31.728.000
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		29.623.000	31.490.000	31.728.000
3	Vị trí	Hẻm QL22, Xã Bà Điểm, Thành phố Hồ Chí Minh	Hẻm 39 QL22, Xã Bà Điểm, Thành phố Hồ Chí Minh	Hẻm 39 QL22, Xã Bà Điểm, Thành phố Hồ Chí Minh	Hẻm QL22, Xã Bà Điểm, Thành phố Hồ Chí Minh
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		29.623.000	31.490.000	31.728.000
4	Chiều rộng mặt tiền	8,02m	10,50m	6,80m	8,0m
	Tỷ lệ điều chỉnh		-0,82%	0,00%	0,00%

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
	Mức điều chỉnh		-242.909	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		29.380.091	31.490.000	31.728.000
5	Quy mô diện tích	164,1m ²	195,9m ²	124,4m ²	180,9m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		1,59%	-1,99%	0,84%
	Mức điều chỉnh		471.006	-626.651	266.515
	Giá trị sau điều chỉnh		29.851.097	30.863.349	31.994.515
6	Cơ sở hạ tầng	Đường bê tông thông ra mặt tiền rộng khoảng 4m (đường trước tài sản rộng khoảng 5m)	Đường bê tông thông ra mặt tiền rộng khoảng 4m (đường trước tài sản rộng khoảng 6m)	Đường bê tông thông ra mặt tiền rộng khoảng 4m (đường trước tài sản rộng khoảng 5-6m)	Đường bê tông thông ra mặt tiền rộng khoảng 3-4m (đường trước tài sản rộng khoảng 5-6m)
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		29.851.097	30.863.349	31.994.515
7	Hình dáng	Cân đối	Không cân đối	Cân đối	Cân đối
	Tỷ lệ điều chỉnh		10,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		2.962.300	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		32.813.397	30.863.349	31.994.515
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		32.813.397	30.863.349	31.994.515
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		32.813.397	30.863.349	31.994.515
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		31.890.420		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		3%	-3%	0%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		31.890.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		3.676.214	626.651	266.515
	Số lần điều chỉnh		3	1	1
	Biên độ điều chỉnh		0,8% - 10,0%	0,0% - 2,0%	0,0% - 0,8%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		3.190.397	-626.651	266.515

❖ **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 và hình dáng so với tài sản thẩm định:

- Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định có chiều rộng mặt tiền khoảng 8,02m. Trong khi đó, tài sản so sánh 1 có chiều rộng mặt tiền khoảng 10,50m, 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 0,82% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định có quy mô diện tích là 164,1m². Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 3 có quy mô diện tích lần lượt khoảng 195,9m²; 180,9m², kém lợi thế hơn tài sản thẩm định. Tài sản so sánh 2 có quy mô diện tích khoảng 124,4m², 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, 3 lần lượt khoảng 1,59%; 0,84% và thấp hơn tài sản so sánh 2 khoảng 1,99% về yếu tố quy mô diện tích.
- Về hình dáng: Tài sản thẩm định có hình dáng cân đối. Trong khi đó, tài sản so sánh 1 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 1 khoảng 10,0% 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 **31.890.000 VNĐ/m²**.
- Thửa đất số 221, tờ bản đồ số 30 có diện tích đất thuộc quy hoạch đất ở: **153,0m²**.
 - + Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích (m²) x Đơn giá (VNĐ/m²)
 - = 153,0m² x 31.890.000 VNĐ/m²
 - = **4.879.170.000 VNĐ**
- Thửa đất số 221, tờ bản đồ số 30 có diện tích đất thuộc lộ giới: **11,0m²**.
 - + Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích (m²) x Đơn giá (VNĐ/m²)
 - = 11,0m² x 31.890.000 VNĐ/m²
 - = **353.979.000 VNĐ**
- **Lưu ý:** Đối với phần diện tích đất thuộc lộ giới, Saigon PA tạm tính theo giá thị trường. 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	Thửa đất số 221, tờ bản đồ số 30 Bộ địa chính Xã Trung Chánh Huyện Hóc Môn (theo tài liệu năm 2005), địa chỉ: 33/3D Ấp Trung Chánh 2, Xã Trung Chánh, Huyện Hóc Môn (nay là Xã Bà Điểm, Thành phố Hồ Chí Minh)			
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở thuộc quy hoạch đất ở	153,0	31.890.000	4.879.170.000
1.2	Giá trị quyền sử dụng đất ở thuộc lộ giới	11,1	31.890.000	353.979.000
Tổng giá trị (VNĐ)				5.233.149.000

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 5.233.000.000 VNĐ.

Bằng chữ: Năm tỷ hai trăm ba mươi ba 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.042/26/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.
- 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.

CÁC TÀI LIỆU KÈM THEO

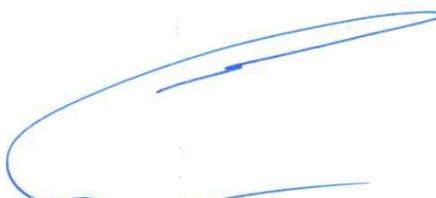
- Hồ sơ thẩm định giá của tài sản: kế hoạch thẩm định giá, các giấy tờ pháp lý liên quan đến tài sản thẩm định, sơ đồ vị trí tài sản, hình ảnh thực tế tài sản, báo cáo kiểm soát nội bộ và biên bản khảo sát hiện trạng tài sản.

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN



Nguyễn Trần Nam Sơn

THẨM ĐỊNH VIÊN



ThS. Lê Lực Quang

Số thẻ TĐV về giá: XII17.1821

TUQ. CHỦ TỊCH HĐTV Kiểm GIÁM ĐỐC

P. CHỦ TỊCH HĐTV



Nguyễn Thị Diệu Vi

Số thẻ TĐV về giá: IX14.1228



MỘT SỐ HÌNH ẢNH THẨM ĐỊNH

Thửa đất số 221, tờ bản đồ số 30, địa chỉ: 33/3D Ấp Trung Chánh 2, Xã Trung Chánh, Huyện Hóc Môn (nay là Xã Bà Điểm, Thành phố Hồ Chí Minh)



ĐƯỜNG TRƯỚC TÀI SẢN



ĐƯỜNG TRƯỚC TÀI SẢN



TỔNG QUAN TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN

SƠ ĐỒ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH

Thửa đất số 221, tờ bản đồ số 30, địa chỉ: 33/3D Ấp Trung Chánh 2, Xã Trung Chánh, Huyện Hóc Môn (nay là Xã Bà Điểm, Thành phố Hồ Chí Minh)

Tọa độ: 10.85995705557721, 106.60524401686615

