

- ✧ Số chứng thư: 012/2024/A.037 (Số hợp đồng: A.046/25/SaigonPA/HĐ)
- ✧ Khách hàng yêu cầu thẩm định giá: Công ty TNHH Thương Mại Dịch Vụ Vạn Hưng Long
- ✧ Địa chỉ: TDP 5, phường Nghĩa Tân, thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông.
- ✧ Tài sản thẩm định giá: Giá trị quyền sử dụng đất
- ✧ Địa chỉ tài sản thẩm định: Huyện Hóc Môn, Tp.HCM
- ✧ Ngày phát hành chứng thư: 22/05/2025.



## CÔNG TY THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

151 Trần Huy Liệu, P.8, Q. Phú Nhuận, Tp.HCM  
Tel: 028. 3995 6939 - Fax: 028. 3995 6596  
Website: www.thamdinghgiaisaigon.com - Email: info@saigonpa.vn

Số: 012/2025/A.037

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 05 năm 2025



### CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

**Kính gửi: Công ty TNHH Thương Mại Dịch Vụ Vạn Hưng Long**

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số A.046/25/SaigonPA/HĐ ngày 20/05/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Công ty TNHH Thương Mại Dịch Vụ Vạn Hưng Long;

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định giá số 012/2025/A.037 ngày 22/05/2025 của Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn;

Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn cung cấp Chứng thư thẩm định giá số 012/2025/A.037 ngày 22/05/2025 với các nội dung sau đây:

**1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:**

Tên khách hàng: Công ty TNHH Thương Mại Dịch Vụ Vạn Hưng Long

Địa chỉ: TDP 5, phường Nghĩa Tân, thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông

Mã số thuế: 0313321097

Đại diện: Ông Châu Trần Thanh Phúc

Chức vụ: Giám đốc

**2. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP THẨM ĐỊNH GIÁ:**

Tên DN : Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn (Saigon PA)

Địa chỉ : Tầng 2-3, số 151 Trần Huy Liệu, Phường 8, Quận Phú Nhuận, TP HCM.

**3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:**

Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 554 tờ bản đồ số 06, địa chỉ: xã Tân Xuân, huyện Hóc Môn, Tp.HCM.

Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 555 tờ bản đồ số 06, địa chỉ: xã Tân Xuân, huyện Hóc Môn, Tp.HCM.

Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 465 tờ bản đồ số 03, địa chỉ: xã Tân Xuân, huyện Hóc Môn, Tp.HCM.

**4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:**

Tháng 05/2025.

Ngày khảo sát hiện trạng 21/05/2025.

**5. MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ:**

Phục vụ cho việc vay vốn.

**6. CƠ SỞ GIÁ TRỊ 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 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 của tài sản thẩm định được thẩm định trong điều kiện hợp thửa

Giá thiết đặc biệt: không có.





**SAIGON PA**

## CÔNG TY THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

151 Trần Huy Liệu, P.8, Q. Phú Nhuận, Tp.HCM

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

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

### 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 <sup>2</sup> ) | Đơn giá (VND/m <sup>2</sup> ) | Giá trị thẩm định (VND) |
|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-------------------------|
| 1                         | Thửa đất số 465, tờ bản đồ số 03, địa chỉ: xã Tân Xuân, Huyện Hóc Môn, Tp.HCM |                             |                               | <b>14.372.500.000</b>   |
| 1.1                       | Giá trị quyền sử dụng đất ở tại đô thị không thuộc lộ giới                    | 250,00                      | 57.490.000                    | 14.372.500.000          |
| 2                         | Thửa đất số 554, tờ bản đồ số 6, địa chỉ: xã Tân Xuân, Huyện Hóc Môn, Tp.HCM  |                             |                               | <b>27.625.000</b>       |
| 2.1                       | Giá trị quyền sử dụng đất LUA thuộc lộ giới                                   | 44,20                       | 625.000                       | 27.625.000              |
| 3                         | Thửa đất số 555, tờ bản đồ số 6, địa chỉ: xã Tân Xuân, Huyện Hóc Môn, Tp.HCM  |                             |                               | <b>12.387.252.600</b>   |
| 3.1                       | Giá trị quyền sử dụng đất LUA không thuộc lộ giới                             | 492,30                      | 25.162.000                    | 12.387.252.600          |
| <b>Tổng giá trị (VND)</b> |                                                                               |                             |                               | <b>26.787.377.600</b>   |

**Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 26.787.378.000 VND**

**Bằng chữ: Hai mươi sáu tỷ bảy trăm tám mươi bảy triệu ba trăm bảy mươi tám ngàn đồng.**

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

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

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

Kết quả thẩm định giá chỉ có hiệu lực khi các bên tham gia tuân thủ và hoàn thành các điều khoản trong hợp đồng thẩm định giá số A.031/25/SaigonPA/HĐ. Trong trường hợp khách hàng không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ bao gồm nghĩa vụ thanh toán đã ghi trong Hợp đồng nêu trên trong thời hạn quy định thì mặc nhiên hợp đồng vô hiệu và toàn bộ Chứng thư/Báo cáo thẩm định giá liên quan đến Hợp đồng này nếu được thoả thuận giao trước cho khách hàng sẽ không có giá trị pháp lý.

Kết quả thẩm định giá trên chỉ có giá trị khi chủ tài sản đã hoàn tất các thủ tục pháp lý và nghĩa vụ tài chính về quyền sử dụng đất và/hoặc quyền sở hữu công trình xây dựng theo quy định của Pháp luật.

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 kết quả 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 phạm vi lộ giới theo yêu cầu của khách hàng, Saigon PA xác định giá trị phần diện tích này theo Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 của UBND thành phố Hồ Chí Minh ban hành quy định về bảng giá đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2020-2024 và Quyết định số 79/2024/QĐ-UBND ngày 21/10/2024 của UBND thành phố Hồ Chí Minh ban hành về sửa đổi, bổ sung Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16 tháng 01 năm 2020 của Ủy ban nhân dân thành phố quy định về bảng giá đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.

Trong điều kiện thị trường giao dịch hạn chế tài sản so sánh có cùng mục đích sử dụng đất với tài sản thẩm định, Saigon PA sử dụng thông tin giá đất các tài sản so sánh sau khi thực hiện chuyển đổi về cùng mục đích sử dụng đất với tài sản thẩm định giá. Chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất được ước tính trong điều kiện giả định chủ tài sản được cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền cho phép thực hiện chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Trong thực tế, việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất có thể phụ thuộc vào nhiều yếu tố khác mà Saigon PA không thể kiểm soát hết được. Do đó, Saigon PA lưu ý khách hàng và các bên liên quan cần xem xét kỹ đặc điểm này trước khi sử dụng kết quả thẩm định giá.

Trong trường hợp sử dụng đất hỗn hợp (gồm đất phi nông nghiệp và nông nghiệp) làm tài sản so sánh, chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất được ước tính dựa vào bảng giá đất Nhà nước quy định bởi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh/thành phố trực thuộc trung ương có hiệu lực tại thời điểm thẩm định giá. Các chi phí khác liên quan đến việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất chưa được xem xét (nếu có) được giả định không ảnh hưởng trọng yếu đến kết quả thẩm định giá. Saigon PA đề nghị khách hàng và các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.

Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị khi đi kèm với các giả thiết, giả định được nêu xuyên suốt trong báo cáo kết quả 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.

Báo cáo kết quả thẩm định giá số: 012/2025/A.037 kèm theo Chứng thư này.

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, hình ảnh thực tế và biên bản khảo sát hiện trạng tài sản.

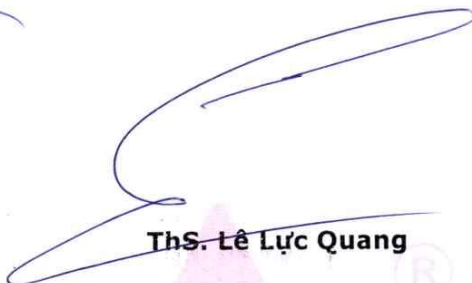
- Chứng thư thẩm định giá được phát hành 03 bản chính. Trong đó, Saigon PA giữ 01 bản, khách hàng giữ 02 bản – có giá trị như nhau.
- Mọi hình thức sao chép Chứng thư thẩm định giá không có sự đồng ý bằng văn bản của Saigon PA đều là hành vi vi phạm pháp luật.

**TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN**



**Lý Hoàng Phúc**

**THẨM ĐỊNH VIÊN**



**ThS. Lê Lực Quang**

**Số thẻ TĐV về giá: XII17.1821**

**GIÁM ĐỐC**



**Nguyễn Thị Diệu Vi**

**Số thẻ TĐV về giá: IX14.1228**

**SAIGON PA**

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 05 năm 2025

## **BÁO CÁO KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ**

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

- Tên DN : Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn (Saigon PA)
- Địa chỉ : Tầng 2-3, số 151 Trần Huy Liệu, Phường 8, Quận Phú Nhuận, TP HCM.
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá mã số 012/TĐG do Bộ Tài chính cấp lần đầu ngày 19/08/2015 và cấp đổi lần 3 ngày 21/09/2022.
- Hoạt động theo Thông báo số 1271/TB-BTC ngày 31/12/2024 của Bộ Tài Chính về Danh sách thẩm định viên về giá đủ điều kiện hành nghề tại các doanh nghiệp thẩm định giá và Danh sách doanh nghiệp thẩm định giá, chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá không bảo đảm điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2025.
- Điện thoại : 0236.358.8068 Fax: 0236.358.8068
- Email : [info@thamdinghgiaisaigon.com](mailto:info@thamdinghgiaisaigon.com) Website: [www.thamdinghgiaisaigon.com](http://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: Công ty TNHH Thương Mại Dịch Vụ Vạn Hưng Long
- Địa chỉ: TDP 5, phường Nghĩa Tân, thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông
- Mã số thuế: 0313321097
- Đại diện: Ông Châu Trần Thanh Phúc Chức vụ: Giám đốc

#### **2.2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:**

- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 554 tờ bản đồ số 06, địa chỉ: xã Tân Xuân, huyện Hóc Môn, Tp.HCM.
- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 555 tờ bản đồ số 06, địa chỉ: xã Tân Xuân, huyện Hóc Môn, Tp.HCM.
- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 465 tờ bản đồ số 03, địa chỉ: xã Tân Xuân, huyện Hóc Môn, Tp.HCM.

#### **2.3. Mục đích thẩm định giá:**

- Phục vụ công tác vay vốn.

#### **2.4. Cơ sở giá trị thẩm định giá:**

- Cơ sở giá trị thị trường.

#### **2.5. Thời điểm thẩm định giá:**

- Tháng 05/2025.
- Ngày khảo sát hiện trạng 21/05/2025.

#### **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 34/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Quy định thi, quản lý, cấp và thu hồi Thẻ thẩm định viên về giá;
- Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về quy tắc đạo đức nghề nghiệp thẩm định giá, phạm vi công việc thẩm định giá, cơ sở giá trị thẩm định giá, hồ sơ thẩm định giá;
- Thông tư số 32/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ thị trường, cách tiếp cận từ chi phí, cách tiếp cận từ thu nhập;
- Thông tư số 31/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về thu thập và phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá;
- Thông tư số 36/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về thẩm định giá doanh nghiệp;
- Thông tư số 37/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về thẩm định giá tài sản vô hình;
- Thông tư số 38/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Quy trình về đánh giá hoạt động doanh nghiệp thẩm định giá; trích lập dự phòng rủi ro nghề nghiệp, chế độ báo cáo về hoạt động thẩm định giá của doanh nghiệp thẩm định giá và chi phí phục vụ cho việc thẩm định giá của doanh nghiệp thẩm định giá và chi phí phục vụ cho việc thẩm định giá của hội đồng thẩm định giá;
- Thông tư số 42/2024/TT-BTC ngày 20/06/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá bất động sản;
- Thông tư số 39/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Quy trình đào tạo, bồi dưỡng, cập nhật kiến thức và cấp chứng chỉ nghiệp vụ thẩm định giá;
- Thông tư số 19/VBHN-BTC ngày 20/07/2017 của Bộ Tài chính, Hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định;
- Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10/6/2013 và áp dụng từ năm tài chính năm 2013, được sửa đổi, bổ sung bởi 02 Thông tư sau:
- Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số Điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 28/11/2016 và áp dụng từ năm tài chính 2016.

- Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/4/2017 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 4 năm 2013 và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13 tháng 10 năm 2016 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 26/5/2017 và áp dụng từ năm tài chính 2016.
- Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 của UBND thành phố Hồ Chí Minh ban hành quy định về bảng giá đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2020-2024;
- Quyết định số 79/2024/QĐ-UBND ngày 21/10/2024 của UBND thành phố Hồ Chí Minh ban hành về sửa đổi, bổ sung Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16 tháng 01 năm 2020 của Ủy ban nhân dân thành phố quy định về bảng giá đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.
- Quyết định số 66/2024/QĐ-UBND ngày 24/09/2024 do Ủy ban nhân dân TP Hồ Chí Minh ban hành bảng giá nhà ở, công trình, vật kiến trúc xây dựng mới phần xây dựng công trình trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0309509811 ngày 09/11/2009 và cấp đổi ngày 25 tháng 7 năm 2022;
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá số 012/TĐG ngày 19/08/2015; cấp lại lần 3 ngày 21/09/2022;
- Thông báo số 1271/TB-BTC ngày 31/12/2024 của Bộ Tài chính về việc công bố Danh sách thẩm định về giá đủ điều kiện hành nghề thẩm định giá kể từ ngày 01/01/2025 tại các doanh nghiệp thẩm định giá; Danh sách doanh nghiệp thẩm định giá, chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá không bảo đảm điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá kể từ ngày 01/01/2025;
- Hợp đồng thẩm định giá số A.046/25/SaigonPA/HĐ ngày 20/05/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Công ty TNHH Thương Mại Dịch Vụ Vạn Hưng Long;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số AB 042887 vào sổ cấp GCN QSDĐ H00005 do UBND huyện Hóc Môn cấp ngày 24 tháng 12 năm 2004.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số AA01356073 có số vào sổ cấp giấy chứng nhận CN3872 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Hóc Môn cấp ngày 19/05/2025.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số AA01356072 có số vào sổ cấp giấy chứng nhận CN3871 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Hóc Môn cấp ngày 19/05/2025.
- Bản đồ hiện trạng vị trí có số hợp đồng: 8509/ĐĐBĐ-CN 2-HM do Đoàn đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Tp.HCM lập ngày 15/12/2004 đã được Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn xác nhận ngày 16/12/2004.

### **3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:**

#### **3.1. Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 554 tờ bản đồ số 06, địa chỉ: xã Tân Xuân, huyện Hóc Môn, Tp.HCM.**

##### **3.1.1. Vị trí**

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại: Thửa đất số 554 tờ bản đồ số 06, địa chỉ: xã Tân Xuân, huyện Hóc Môn, Tp.HCM.
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp với đường Tô Ký rộng khoảng 20m (cả lề/via hè) và tiếp giáp với các thửa đất khác, vị trí tài sản cách đường Nguyễn Ảnh Thủ khoảng 1,6km và cách Công viên phần mềm Quang Trung khoảng 3,8km.

##### **3.1.2. Hiện trạng khu đất**

- Diện tích đất được chứng nhận theo giấy chứng nhận là: 44,2 m<sup>2</sup>.
- Mục đích sử dụng đất: Đất trồng lúa còn lại;
- Thời hạn sử dụng đất: Đến ngày 23/01/2069;
- Chiều rộng mặt tiền: Khoảng 6,41m
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng;
- Hình dạng lô đất: Cân đối
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: Trên đất có công trình xây dựng.

### **3.1.3. Quy hoạch**

- Thửa đất số 554 tờ bản đồ số 06, địa chỉ: xã Tân Xuân, huyện Hóc Môn, Tp.HCM thuộc quy hoạch đất giao thông căn cứ theo GCN và "Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 (điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị) Khu dân cư Tân Xuân, Xã Tân Xuân, Huyện Hóc Môn (quy hoạch sử dụng đất, kiến trúc, giao thông)" đã được UBND Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt tại Quyết định số 3911/QĐ-UBND ngày 18/07/2013.

(Nguồn: [thongtinquyhoach.hochiminhcity.gov.vn](http://thongtinquyhoach.hochiminhcity.gov.vn))

## **3.2. Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 465 tờ bản đồ số 03, địa chỉ: xã Tân Xuân, huyện Hóc Môn, Tp.HCM.**

### **3.2.1. Vị trí**

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại: Thửa đất số 465 tờ bản đồ số 03, địa chỉ: xã Tân Xuân, huyện Hóc Môn, Tp.HCM.
- Vị trí: Tài sản thẩm định không tiếp giáp đường và tiếp giáp với thửa đất số 554,555 tờ bản đồ số 06, vị trí tài sản cách đường Nguyễn Ảnh Thủ khoảng 1,6km và cách Công viên phần mềm Quang Trung khoảng 3,8km.

### **3.2.2. Hiện trạng khu đất**

- Diện tích đất được chứng nhận theo giấy chứng nhận là: 250 m<sup>2</sup>.
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị;
- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài;
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng;
- Hình dạng lô đất: Tương đối cân đối
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: Trên đất có công trình xây dựng.

### **3.2.3. Quy hoạch**

- Thửa đất số 465 tờ bản đồ số 03, địa chỉ: xã Tân Xuân, huyện Hóc Môn, Tp.HCM thuộc quy hoạch đất nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo căn cứ theo GCN và "Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 (điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị) Khu dân cư Tân Xuân, Xã Tân Xuân, Huyện Hóc Môn (quy hoạch sử dụng đất, kiến trúc, giao thông)" đã được UBND Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt tại Quyết định số 3911/QĐ-UBND ngày 18/07/2013.

(Nguồn: [thongtinquyhoach.hochiminhcity.gov.vn](http://thongtinquyhoach.hochiminhcity.gov.vn))

## **3.3. Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 555 tờ bản đồ số 06, địa chỉ: xã Tân Xuân, huyện Hóc Môn, Tp.HCM.**

### **3.3.1. Vị trí**

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại: Thửa đất số 555 tờ bản đồ số 06, địa chỉ: xã Tân Xuân, huyện Hóc Môn, Tp.HCM.
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp với thửa đất số 465 tờ bản đồ số 03, vị trí tài sản cách đường Nguyễn Ảnh Thủ khoảng 1,6km và cách Công viên phần mềm Quang Trung khoảng 3,8km.

### **3.3.2. Hiện trạng khu đất**

- Diện tích đất được chứng nhận theo giấy chứng nhận là: 492,3 m<sup>2</sup>.
- Mục đích sử dụng đất: Đất trồng lúa còn lại;
- Thời hạn sử dụng đất: Đến ngày 23/01/2069;
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng;
- Hình dạng lô đất: Không cân đối
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: Trên đất có công trình xây dựng.

### **3.3.3. Quy hoạch**

- Thửa đất số 555 tờ bản đồ số 06, địa chỉ: xã Tân Xuân, huyện Hóc Môn, Tp.HCM thuộc quy hoạch đất nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo căn cứ theo GCN và "Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 (điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị) Khu dân cư Tân Xuân, Xã Tân Xuân, Huyện Hóc Môn (quy hoạch sử dụng đất, kiến trúc, giao thông)" đã được UBND Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt tại Quyết định số 3911/QĐ-UBND ngày 18/07/2013.

(Nguồn: [thongtinquyhoach.hochiminhcity.gov.vn](http://thongtinquyhoach.hochiminhcity.gov.vn))

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

##### **4.1. Thông tin tổng quan về thị trường**

- Qua khảo sát thông tin tại khu vực thẩm định giá, Saigon PA nhận định thị trường cung cầu bất động sản tương đối dồi dào đối với tài sản là bất động sản có quy mô diện tích vừa và nhỏ.
- Thông tin rao bán chủ yếu từ website, môi giới, chủ tài sản Giao dịch được thực hiện chủ yếu thông qua thỏa thuận giá giữa bên mua và bên bán.
- Triển vọng: Trong bối cảnh kinh tế vĩ mô trong nước thuận lợi, tăng trưởng kinh tế phục hồi, mặt bằng lãi suất duy trì ở mức thấp, lạm phát tăng trong tầm kiểm soát, hàng loạt văn bản luật mới về bất động sản có hiệu lực, thị trường bất động sản bước đầu có những tín hiệu phục hồi tích cực cả về giá lẫn khối lượng giao dịch. Mặc dù vẫn còn một số khó khăn như tăng trưởng tín dụng ngành còn thấp, áp lực đáo hạn trái phiếu đối với doanh nghiệp bất động sản còn lớn, vướng mắc về pháp lý nhưng với triển vọng tăng trưởng kinh tế, điều kiện vĩ mô tích cực, các biện pháp tháo gỡ khó khăn của Chính phủ, Saigon PA nhận định thị trường bất động sản trong nước nói chung và tại khu vực thẩm định giá nói riêng nhiều khả năng tiếp tục đà phục hồi trong trung hạn và phát triển ổn định trong dài hạn.

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

- Yếu tố về kinh tế: Khu dân cư tập trung đông đúc; hoạt động kinh tế phát triển; 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. 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 của tài sản thẩm định được thẩm định trong điều kiện hợp thừa.
- 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 cần thẩm định giá**

- + Qua khảo sát thực tế dưới sự hướng dẫn của khách hàng, Saigon PA nhận định các thửa đất thẩm định cùng chủ sử dụng và liền kề nhau hợp thành một khối thống nhất có tổng diện tích 768,5m<sup>2</sup> có mặt trước tiếp giáp với đường Tô Ký và mặt sau tiếp giáp hẻm nhựa khoảng 4-5m. Theo yêu cầu của khách hàng, Saigon PA xác định giá trị tài sản trong điều kiện hợp thừa.

### 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                                                | TSTD                                                                    | TSSS1                                                                                       | TSSS2                                                                                       | TSSS3                                                                                       |
|-----|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | Thời điểm/Tình trạng giao dịch                                |                                                                         | Rao bán tháng 01/2025                                                                       | Rao bán tháng 01/2025                                                                       | Rao bán tháng 03/2025                                                                       |
| 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                                                        | Mặt tiền đường Tô Ký, xã Tân Xuân, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh | Mặt tiền đường Tô Ký, xã Tân Xuân, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh                     | Mặt tiền đường Tô Ký, xã Trung Chánh, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh                  | Mặt tiền đường Tô Ký, xã Thới Tam Thôn, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh                |
| 6   | Chiều rộng mặt tiền                                           | 6,41m                                                                   | 4,0m                                                                                        | 6,0m                                                                                        | 9,0m                                                                                        |
| 7   | Quy mô diện tích                                              | 786,50m <sup>2</sup>                                                    | 124,0m <sup>2</sup>                                                                         | 225,0m <sup>2</sup>                                                                         | 237,0m <sup>2</sup>                                                                         |
| 8   | Cơ sở hạ tầng                                                 | Đường nhựa và phía sau tiếp giáp hẻm nhựa rộng khoảng 4-5m              | 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)                                             |                                                                         | 10.500.000.000                                                                              | 22.000.000.000                                                                              | 24.000.000.000                                                                              |
| 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 thấp | Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp |

| STT | Yếu tố so sánh                          | TSTĐ | TSSS1                    | TSSS2                | TSSS3                  |
|-----|-----------------------------------------|------|--------------------------|----------------------|------------------------|
| 13  | Giá ước tính giao dịch thành công (VND) |      | 10.290.000.000           | 19.800.000.000       | 22.080.000.000         |
| 14  | Kết cấu công trình xây dựng             |      | Nhà cấp 4                | Nhà cấp 4            | Nhà cấp 4              |
| 15  | Diện tích sàn sử dụng                   |      | 99,2                     | 63,3                 | 300,0                  |
| 16  | Giá trị công trình xây dựng (VND)       |      | 399.319.680              | 356.727.150          | 1.509.525.000          |
| 17  | Đơn giá QSDĐ (VND/m <sup>2</sup> )      |      | 79.764.000               | 86.415.000           | 86.795.000             |
| 18  | Thông tin tham chiếu                    |      | Anh Xuân<br>0918.002.023 | Chị Nở<br>0938081226 | Anh Huân<br>0967703685 |

❖ **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 <sup>2</sup> ) |                                                                         | 79.764.000                                                              | 86.415.000                                                                 | 86.795.000                                                                   |
| 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                   |                                                                         | 79.764.000                                                              | 86.415.000                                                                 | 86.795.000                                                                   |
| 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                   |                                                                         | 79.764.000                                                              | 86.415.000                                                                 | 86.795.000                                                                   |
| 3   | Vị trí                                   | Mặt tiền đường Tô Ký, xã Tân Xuân, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh | Mặt tiền đường Tô Ký, xã Tân Xuân, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh | Mặt tiền đường Tô Ký, xã Trung Chánh, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh | Mặt tiền đường Tô Ký, xã Thới Tam Thôn, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh |
|     | <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                   |                                                                         | 79.764.000                                                              | 86.415.000                                                                 | 86.795.000                                                                   |

| STT | Yếu tố so sánh                                                       | TSTĐ                                                       | TSSS1                                 | TSSS2                                 | TSSS3                                 |
|-----|----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| 4   | Chiều rộng mặt tiền                                                  | 6,41m                                                      | 4,0m                                  | 6,0m                                  | 9,0m                                  |
|     | Tỷ lệ điều chỉnh                                                     |                                                            | 2,41%                                 | 0,41%                                 | -2,59%                                |
|     | Mức điều chỉnh                                                       |                                                            | 1.922.312                             | 354.302                               | -2.247.991                            |
|     | Giá trị sau điều chỉnh                                               |                                                            | 81.686.312                            | 86.769.302                            | 84.547.010                            |
| 5   | Quy mô diện tích                                                     | 786,50m <sup>2</sup>                                       | 124,0m <sup>2</sup>                   | 225,0m <sup>2</sup>                   | 237,0m <sup>2</sup>                   |
|     | Tỷ lệ điều chỉnh                                                     |                                                            | -18,93%                               | -16,04%                               | -15,70%                               |
|     | Mức điều chỉnh                                                       |                                                            | -15.099.325                           | -13.860.966                           | -13.626.815                           |
|     | Giá trị sau điều chỉnh                                               |                                                            | 66.586.987                            | 72.908.336                            | 70.920.195                            |
| 6   | Cơ sở hạ tầng                                                        | Đường nhựa và phía sau tiếp giáp hẻm nhựa rộng khoảng 4-5m | Đường nhựa                            | Đường nhựa                            | Đường nhựa                            |
|     | Tỷ lệ điều chỉnh                                                     |                                                            | 5,00%                                 | 5,00%                                 | 5,00%                                 |
|     | Mức điều chỉnh                                                       |                                                            | 3.988.200                             | 4.320.750                             | 4.339.750                             |
|     | Giá trị sau điều chỉnh                                               |                                                            | 70.575.187                            | 77.229.086                            | 75.259.945                            |
| 7   | Hình dáng                                                            | Không cân đối                                              | Cân đối                               | Cân đối                               | Cân đối                               |
|     | Tỷ lệ điều chỉnh                                                     |                                                            | -20,00%                               | -20,00%                               | -20,00%                               |
|     | Mức điều chỉnh                                                       |                                                            | -15.952.800                           | -17.283.000                           | -17.359.000                           |
|     | Giá trị sau điều chỉnh                                               |                                                            | 54.622.387                            | 59.946.086                            | 57.900.945                            |
| 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                                               |                                                            | 54.622.387                            | 59.946.086                            | 57.900.945                            |
| C   | Mức giá chỉ dẫn (VND/m <sup>2</sup> )                                |                                                            | 54.622.387                            | 59.946.086                            | 57.900.945                            |
| C1  | Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m <sup>2</sup> )         |                                                            | 57.489.806                            |                                       |                                       |
| C2  | Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%) |                                                            | -5%                                   | 4%                                    | 1%                                    |
| D   | <b>Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m<sup>2</sup>)</b>                 |                                                            | <b>57.490.000</b>                     |                                       |                                       |
| E   | Tổng giá trị điều chỉnh gộp                                          |                                                            | 36.962.638                            | 35.819.018                            | 37.573.556                            |
|     | Số lần điều chỉnh                                                    |                                                            | 4                                     | 4                                     | 4                                     |
|     | Biên độ điều chỉnh                                                   |                                                            | 2,4% - 20,0%                          | 0,4% - 20,0%                          | 2,6% - 20,0%                          |
|     | Tổng giá trị điều chỉnh thuần                                        |                                                            | -25.141.613                           | -26.468.915                           | -28.894.056                           |

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

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

- Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định có chiều rộng mặt tiền khoảng 6,41m. Trong khi đó tài sản so sánh 1 và 2 có chiều rộng mặt tiền lần lượt là 4m, 6m kém lợi thế hơn tài sản thẩm định, tài sản so sánh 3 có chiều rộng mặt tiền là 9m lợi thế hơn so với tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất cao hơn tài sản so sánh 1 và 2 lần lượt là khoảng 2,41%; 0,41% và thấp hơn tài sản so sánh 3 là khoảng 2,59% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có diện tích là 786,5m<sup>2</sup>. Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2 và 3 có diện tích lần lượt là 124m<sup>2</sup>; 225m<sup>2</sup>; 237m<sup>2</sup> lợi thế hơn so với tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn các tài sản so sánh 1, 2 và 3 lần lượt là khoảng 18,93%; 16,04%; 15,70% về yếu tố quy mô diện tích.
- Về cơ sở hạ tầng: Tài sản thẩm định có mặt trước tiếp giáp đường Tô Ký và mặt sau tiếp giáp đường nhựa rộng khoảng 4-5m. Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2 và 3 chỉ tiếp giáp với đường Tô Ký kém lợi thế hơn so với tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất cao hơn các tài sản so sánh 1, 2 và 3 là khoảng 5% về yếu tố cơ sở hạ tầng.
- Về yếu tố hình dáng: Tài sản thẩm định có hình dáng không cân đối. Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2 và 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 và 3 là khoảng 20% về yếu tố hình dáng.

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

- Qua bảng điều chỉnh, ta thấy chênh lệch giữa mỗi mức giá chỉ dẫn với mức giá trung bình của các mức giá chỉ dẫn không quá 15%. Saigon PA đề xuất sử dụng bình quân mức giá chỉ dẫn sau điều chỉnh của 3 tài sản so sánh để làm đơn giá chỉ dẫn cho tài sản thẩm định, tương ứng là **57.490.000 VND/m<sup>2</sup>**.
- Thửa đất số 465, tờ bản đồ số 03 có diện tích đất ODT là 250m<sup>2</sup>.  
Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích x Đơn giá  
= 250m<sup>2</sup> x 57.490.000 VND/m<sup>2</sup>  
= **14.372.500.000 VNĐ.**

**6.2.2. Xác định giá trị quyền sử dụng đất trồng lúa còn lại không thuộc lộ giới.**

❖ **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 tháng 01/2025                                                                       | Rao bán tháng 01/2025                                                                       | Rao bán tháng 03/2025                                                                       |
| 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                                          | LUA                                                                     | ODT                                                                                         | ODT                                                                                         | ODT                                                                                         |
| 5   | Vị trí                                                        | Mặt tiền đường Tô Ký, xã Tân Xuân, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh | Mặt tiền đường Tô Ký, xã Tân Xuân, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh                     | Mặt tiền đường Tô Ký, xã Trung Chánh, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh                  | Mặt tiền đường Tô Ký, xã Thới Tam Thôn, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh                |
| 6   | Chiều rộng mặt tiền                                           | 6,41m                                                                   | 4,0m                                                                                        | 6,0m                                                                                        | 9,0m                                                                                        |
| 7   | Quy mô diện tích                                              | 786,50m <sup>2</sup>                                                    | 124,0m <sup>2</sup>                                                                         | 225,0m <sup>2</sup>                                                                         | 237,0m <sup>2</sup>                                                                         |
| 8   | Cơ sở hạ tầng                                                 | Đường nhựa và phía sau tiếp giáp hẻm nhựa rộng khoảng 4-5m              | 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)                                             |                                                                         | 10.500.000.000                                                                              | 22.000.000.000                                                                              | 24.000.000.000                                                                              |
| 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 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)                       |                                                                         | 10.290.000.000                                                                              | 19.800.000.000                                                                              | 22.080.000.000                                                                              |
| 14  | Kết cấu công trình xây dựng                                   |                                                                         | Nhà cấp 4                                                                                   | Nhà cấp 4                                                                                   | Nhà cấp 4                                                                                   |

| STT | Yếu tố so sánh                                | TSTĐ | TSSS1                    | TSSS2                | TSSS3                  |
|-----|-----------------------------------------------|------|--------------------------|----------------------|------------------------|
| 15  | Diện tích sàn sử dụng                         |      | 99,2                     | 63,3                 | 300,0                  |
| 16  | Giá trị công trình xây dựng (VND)             |      | 399.319.680              | 356.727.150          | 1.509.525.000          |
| 17  | Giá trị chuyển đổi mục đích sử dụng đất (VND) |      | 5.878.948.500            | 10.667.446.875       | 11.236.377.375         |
| 18  | Đơn giá QSDĐ (VND/m <sup>2</sup> )            |      | 32.353.000               | 39.004.000           | 39.384.000             |
| 19  | Thông tin tham chiếu                          |      | Anh Xuân<br>0918.002.023 | Chị Nở<br>0938081226 | Anh Huân<br>0967703685 |

❖ **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 <sup>2</sup> ) |                                                                         | 32.353.000                                                              | 39.004.000                                                                 | 39.384.000                                                                   |
| B   | Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh       |                                                                         |                                                                         |                                                                            |                                                                              |
| 1   | Tình trạng pháp lý                       | Giấy chứng nhận QSDĐ                                                    | Giấy chứng nhận QSDĐ                                                    | Giấy chứng nhận QSDĐ                                                       | Giấy chứng nhận QSDĐ                                                         |
|     | Tỷ lệ điều chỉnh                         |                                                                         | 0,00%                                                                   | 0,00%                                                                      | 0,00%                                                                        |
|     | Mức điều chỉnh                           |                                                                         | 0                                                                       | 0                                                                          | 0                                                                            |
|     | Giá trị sau điều chỉnh                   |                                                                         | 32.353.000                                                              | 39.004.000                                                                 | 39.384.000                                                                   |
| 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                   |                                                                         | 32.353.000                                                              | 39.004.000                                                                 | 39.384.000                                                                   |
| 3   | Vị trí                                   | Mặt tiền đường Tô Ký, xã Tân Xuân, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh | Mặt tiền đường Tô Ký, xã Tân Xuân, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh | Mặt tiền đường Tô Ký, xã Trung Chánh, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh | Mặt tiền đường Tô Ký, xã Thới Tam Thôn, huyện Hóc Môn, 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                   |                                                                         | 32.353.000                                                              | 39.004.000                                                                 | 39.384.000                                                                   |

| STT | Yếu tố so sánh                                                       | TSTD                                                       | TSSS1                                 | TSSS2                                 | TSSS3                                 |
|-----|----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| 4   | Chiều rộng mặt tiền                                                  | 6,41m                                                      | 4,0m                                  | 6,0m                                  | 9,0m                                  |
|     | Tỷ lệ điều chỉnh                                                     |                                                            | 2,41%                                 | 0,41%                                 | -2,59%                                |
|     | Mức điều chỉnh                                                       |                                                            | 779.707                               | 159.916                               | -1.020.046                            |
|     | Giá trị sau điều chỉnh                                               |                                                            | 33.132.707                            | 39.163.916                            | 38.363.954                            |
| 5   | Quy mô diện tích                                                     | 786,50m <sup>2</sup>                                       | 124,0m <sup>2</sup>                   | 225,0m <sup>2</sup>                   | 237,0m <sup>2</sup>                   |
|     | Tỷ lệ điều chỉnh                                                     |                                                            | -18,93%                               | -16,04%                               | -15,70%                               |
|     | Mức điều chỉnh                                                       |                                                            | -6.124.423                            | -6.256.242                            | -6.183.288                            |
|     | Giá trị sau điều chỉnh                                               |                                                            | 27.008.284                            | 32.907.675                            | 32.180.666                            |
| 6   | Cơ sở hạ tầng                                                        | Đường nhựa và phía sau tiếp giáp hẻm nhựa rộng khoảng 4-5m | Đường nhựa                            | Đường nhựa                            | Đường nhựa                            |
|     | Tỷ lệ điều chỉnh                                                     |                                                            | 5,00%                                 | 5,00%                                 | 5,00%                                 |
|     | Mức điều chỉnh                                                       |                                                            | 1.617.650                             | 1.950.200                             | 1.969.200                             |
|     | Giá trị sau điều chỉnh                                               |                                                            | 28.625.934                            | 34.857.875                            | 34.149.866                            |
| 7   | Hình dáng                                                            | Không cân đối                                              | Cân đối                               | Cân đối                               | Cân đối                               |
|     | Tỷ lệ điều chỉnh                                                     |                                                            | -20,00%                               | -20,00%                               | -20,00%                               |
|     | Mức điều chỉnh                                                       |                                                            | -6.470.600                            | -7.800.800                            | -7.876.800                            |
|     | Giá trị sau điều chỉnh                                               |                                                            | 22.155.334                            | 27.057.075                            | 26.273.066                            |
| 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                                               |                                                            | 22.155.334                            | 27.057.075                            | 26.273.066                            |
| C   | Mức giá chỉ dẫn (VND/m <sup>2</sup> )                                |                                                            | 22.155.334                            | 27.057.075                            | 26.273.066                            |
| C1  | Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m <sup>2</sup> )         |                                                            | 25.161.825                            |                                       |                                       |
| C2  | Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%) |                                                            | -12%                                  | 8%                                    | 4%                                    |
| D   | Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m <sup>2</sup> )                      |                                                            | 25.162.000                            |                                       |                                       |
| E   | Tổng giá trị điều chỉnh gộp                                          |                                                            | 14.992.380                            | 16.167.158                            | 17.049.334                            |
|     | Số lần điều chỉnh                                                    |                                                            | 4                                     | 4                                     | 4                                     |
|     | Biên độ điều chỉnh                                                   |                                                            | 2,4% - 20,0%                          | 0,4% - 20,0%                          | 2,6% - 20,0%                          |
|     | Tổng giá trị điều chỉnh thuần                                        |                                                            | -10.197.666                           | -11.946.925                           | -13.110.934                           |

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

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

- Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định có chiều rộng mặt tiền khoảng 6,41m. Trong khi đó tài sản so sánh 1 và 2 có chiều rộng mặt tiền lần lượt là 4m, 6m kém lợi thế hơn tài sản thẩm định, tài sản so sánh 3 có chiều rộng mặt tiền là 9m lợi thế hơn so với tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất cao hơn tài sản so sánh 1 và 2 lần lượt là khoảng 2,41%; 0,41% và thấp hơn tài sản so sánh 3 là khoảng 2,59% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có diện tích là 786,5m<sup>2</sup>. Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2 và 3 có diện tích lần lượt là 124m<sup>2</sup>; 225m<sup>2</sup>; 237m<sup>2</sup> lợi thế hơn so với tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn các tài sản so sánh 1, 2 và 3 lần lượt là khoảng 18,93%; 16,04%; 15,70% về yếu tố quy mô diện tích.
- Về cơ sở hạ tầng: Tài sản thẩm định có mặt trước tiếp giáp đường Tô Ký và mặt sau tiếp giáp đường nhựa rộng khoảng 4-5m. Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2 và 3 chỉ tiếp giáp với đường Tô Ký kém lợi thế hơn so với tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất cao hơn các tài sản so sánh 1, 2 và 3 là khoảng 5% về yếu tố cơ sở hạ tầng.
- Về yếu tố hình dáng: Tài sản thẩm định có hình dáng không cân đối. Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2 và 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 và 3 là khoảng 20% về yếu tố hình dáng.

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

- Qua bảng điều chỉnh, ta thấy chênh lệch giữa mỗi mức giá chỉ dẫn với mức giá trung bình của các mức giá chỉ dẫn không quá 15%. Saigon PA đề xuất sử dụng bình quân mức giá chỉ dẫn sau điều chỉnh của 3 tài sản so sánh để làm đơn giá chỉ dẫn cho tài sản thẩm định, tương ứng là **25.162.000 VND/m<sup>2</sup>**.
- Thửa đất số 555, tờ bản đồ số 06 có diện tích đất trồng lúa còn lại không thuộc lộ giới là 492,3m<sup>2</sup>.

$$\begin{aligned}\text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích} \times \text{Đơn giá} \\ &= 492,3\text{m}^2 \times 25.162.000 \text{ VND/m}^2 \\ &= \mathbf{12.387.252.600 \text{ VNĐ.}}\end{aligned}$$

**6.2.3. Xác định giá trị quyền sử dụng đất trồng lúa còn lại thuộc lộ giới.**

- Đối với phần diện tích đất thuộc phạm vi lộ giới theo yêu cầu của khách hàng, Saigon PA xác định giá trị phần diện tích này theo giá UBND Tp.HCM (ban hành kèm Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 của UBND thành phố Hồ Chí Minh ban hành quy định về bảng giá đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2020-2024 và Quyết định số 79/2024/QĐ-UBND ngày 21/10/2024 của UBND thành phố Hồ Chí Minh ban hành về sửa đổi, bổ sung Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16 tháng 01 năm 2020 của Ủy ban nhân dân thành phố quy định về bảng giá đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh).

- Đơn giá đất trồng cây hàng năm tại vị trí 1, khu vực 3 theo quyết định trong bảng giá đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh là: **625.000 VND/m<sup>2</sup>**.
- Thửa đất số 554, tờ bản đồ số 06 có diện tích đất trồng lúa còn lại thuộc lộ giới là 44,2m<sup>2</sup>.  
 Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích x Đơn giá  
 = 44,2m<sup>2</sup> x 625.000 VND/m<sup>2</sup>  
 = **27.625.000 VND**.

**7. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:**

| STT                       | Tên tài sản                                                                          | Diện tích (m <sup>2</sup> ) | Đơn giá (VND/m <sup>2</sup> ) | Giá trị thẩm định (VND) |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-------------------------|
| <b>1</b>                  | <b>Thửa đất số 465, tờ bản đồ số 03, địa chỉ: xã Tân Xuân, Huyện Hóc Môn, Tp.HCM</b> |                             |                               | <b>14.372.500.000</b>   |
| 1.1                       | Giá trị quyền sử dụng đất ở tại đô thị không thuộc lộ giới                           | 250,00                      | 57.490.000                    | 14.372.500.000          |
| <b>2</b>                  | <b>Thửa đất số 554, tờ bản đồ số 6, địa chỉ: xã Tân Xuân, Huyện Hóc Môn, Tp.HCM</b>  |                             |                               | <b>27.625.000</b>       |
| 2.1                       | Giá trị quyền sử dụng đất LƯA thuộc lộ giới                                          | 44,20                       | 625.000                       | 27.625.000              |
| <b>3</b>                  | <b>Thửa đất số 555, tờ bản đồ số 6, địa chỉ: xã Tân Xuân, Huyện Hóc Môn, Tp.HCM</b>  |                             |                               | <b>12.387.252.600</b>   |
| 3.1                       | Giá trị quyền sử dụng đất LƯA không thuộc lộ giới                                    | 492,30                      | 25.162.000                    | 12.387.252.600          |
| <b>Tổng giá trị (VND)</b> |                                                                                      |                             |                               | <b>26.787.377.600</b>   |

**Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 26.787.378.000 VND.**

**Bằng chữ: Hai mươi sáu tỷ bảy trăm tám mươi bảy triệu ba trăm bảy mươi tám ngàn đồng.**

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

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

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

- Kết quả thẩm định giá chỉ có hiệu lực khi các bên tham gia tuân thủ và hoàn thành các điều khoản trong hợp đồng thẩm định giá số A.046/25/SaigonPA/HĐ. Trong trường hợp khách hàng không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ bao gồm nghĩa vụ thanh toán đã ghi trong Hợp đồng nêu trên trong thời hạn quy định thì mặc nhiên hợp đồng vô hiệu và toàn bộ Chứng thư/ Báo cáo thẩm định giá liên quan đến Hợp đồng này nếu được thoả thuận giao trước cho khách hàng sẽ không có giá trị pháp lý.
- Kết quả thẩm định giá trên chỉ có giá trị khi chủ tài sản đã hoàn tất các thủ tục pháp lý và nghĩa vụ tài chính về quyền sử dụng đất và/hoặc quyền sở hữu công trình xây dựng theo quy định của Pháp luật.
- 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 kết quả 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 phạm vi lộ giới theo yêu cầu của khách hàng, Saigon PA xác định giá trị phần diện tích này theo Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 của UBND thành phố Hồ Chí Minh ban hành quy định về bảng giá đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2020-2024 và Quyết định số 79/2024/QĐ-UBND ngày 21/10/2024 của UBND thành phố Hồ Chí Minh ban hành về sửa đổi, bổ sung Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16 tháng 01 năm 2020 của Ủy ban nhân dân thành phố quy định về bảng giá đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.
- Trong điều kiện thị trường giao dịch hạn chế tài sản so sánh có cùng mục đích sử dụng đất với tài sản thẩm định, Saigon PA sử dụng thông tin giá đất các tài sản so sánh sau khi thực hiện chuyển đổi về cùng mục đích sử dụng đất với tài sản thẩm định giá. Chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất được ước tính trong điều kiện giả định chủ tài sản được cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền cho phép thực hiện chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Trong thực tế, việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất có thể phụ thuộc vào nhiều yếu tố khác mà Saigon PA không thể kiểm soát hết được. Do đó, Saigon PA lưu ý khách hàng và các bên liên quan cần xem xét kỹ đặc điểm này trước khi sử dụng kết quả thẩm định giá.
- Trong trường hợp sử dụng đất hỗn hợp (gồm đất phi nông nghiệp và nông nghiệp) làm tài sản so sánh, chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất được ước tính dựa vào bảng giá đất Nhà nước quy định bởi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh/thành phố trực thuộc trung ương có hiệu lực tại thời điểm thẩm định giá. Các chi phí khác liên quan đến việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất chưa được xem xét (nếu có) được giả định không ảnh hưởng trọng yếu đến kết quả thẩm định giá. Saigon PA đề nghị khách hàng và các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị khi đi kèm với các giả thiết, giả định được nêu xuyên suốt trong báo cáo kết quả 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 TÀI LIỆU KÈM THEO**

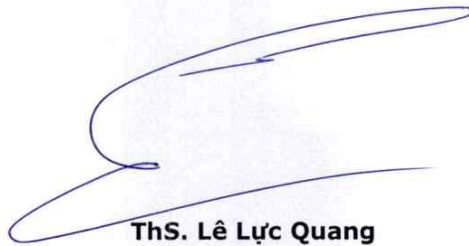
- Hồ sơ thẩm định giá của tài sản: kế hoạch thẩm định giá, các giấy tờ pháp lý liên quan đến tài sản thẩm định, sơ đồ vị trí tài sản, hình ảnh thực tế tài sản, báo cáo kiểm soát nội bộ và biên bản khảo sát hiện trạng tài sản.

**TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN**



**Lý Hoàng Phúc**

**THẨM ĐỊNH VIÊN**



**ThS. Lê Lực Quang**

**Số thẻ TĐV về giá: XII17.1821**



**GIÁM ĐỐC**



**Nguyễn Thị Diệu Vi**

**Số thẻ TĐV về giá: IX14.1228**

