

✧ **Số chứng thư: 012/2026/A.062 (Số hợp đồng: A.039/26/SaigonPA/HĐ)**

✧ **Khách hàng yêu cầu thẩm định giá:** TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 7 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

✧ **Tài sản thẩm định giá:**

- Giá trị quyền sử dụng đất theo 2 phương án: Xác định giá trị quyền sử dụng đất với mục đích sử dụng đất là đất ở tại đô thị và mục đích sử dụng đất là đất trồng cây lâu năm.
- Giá trị công trình xây dựng trên đất có tổng diện tích sàn xây dựng là 2358,3m² bao gồm các hạng mục trên đất căn cứ theo hợp đồng thẩm định giá số A.039/26/SaigonPA/HĐ.

✧ **Địa chỉ tài sản thẩm định:** Thừa phân chiết số (37-1) + (38-1) + (38-2) + (39), tờ bản đồ số 138 (bản đồ địa chính Phường An Hội Tây, Thành phố Hồ Chí Minh)

✧ **Ngày phát hành chứng thư:** 24/04/2026



CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 7 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số A.039/26/SaigonPA/HĐ ngày 01/04/2026 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn với TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 7 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH;

Căn cứ Báo cáo thẩm định giá số 012/2026/A.062 ngày 24/04/2026 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.062 ngày 24/04/2026 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng : TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 7 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH.
- Địa chỉ : Số 416/2 Dương Quảng Hàm, Phường An Nhơn, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Đại diện : Bà Đỗ Thị Thu Hương Chức vụ: Thẩm phán.

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 thuộc các thửa phân chiết số (37-1) + (38-1) + (38-2) + (39), tờ bản đồ số 138 (bản đồ địa chính Phường An Hội Tây, Thành phố Hồ Chí Minh) theo bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh do trung tâm đo đạc bản đồ của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 23/09/2025 có tổng diện tích là 1776,60m² tại địa chỉ: 365 Phạm Văn Chiêu, Phường An Hội Tây, Thành phố Hồ Chí Minh theo 2 phương án:
 - Phương án 1:** Xác định giá trị quyền sử dụng đất với mục đích sử dụng đất là đất ở tại đô thị.
 - Phương án 2:** Xác định giá trị quyền sử dụng đất với mục đích sử dụng đất là đất trồng cây lâu năm.
- Giá trị công trình xây dựng trên đất có tổng diện tích sàn xây dựng là 2358,3m² bao gồm các hạng mục trên đất căn cứ theo hợp đồng thẩm định giá số A.039/26/SaigonPA/HĐ:

Các hạng mục trên đất		2358,3m ²
1	Sân (4)	440,2m ²
2	Mái tôn (5)	47,8m ²
3	Hiên (6)	62,0m ²
4	1 lầu mái ngói (7)	182,2m ²
5	Tường gạch mái tôn (8)	67,1m ²
6	Tường gạch mái tôn (9)	99,4m ²
7	Sân (10)	503,4m ²
8	Tường gạch mái tôn (11)	116,6m ²
9	Tường gạch mái tôn (12)	5,5m ²
10	Mái tôn (13)	19,4m ²

Các hạng mục trên đất		2358,3m ²
11	Tường gạch mái tôn (14)	81,3m ²
12	Tường gạch mái tôn (15)	4,9m ²
13	Mái tôn (16)	30,6m ²
14	Mái tôn (17)	5,7m ²
15	Tường gạch mái tôn (18)	10,5m ²
16	Tường gạch mái tôn (19)	89,9m ²
17	Tường gạch mái tôn (20)	14,7m ²
18	Tường gạch mái tôn (21)	85,9m ²
19	Tường gạch mái tôn (22)	0,6m ²
20	Mái ngói [thửa 534-3] (1)	34,1m ²
21	Sân [thửa 534-3] (2)	131,0m ²
22	Mái ngói [thửa 534-3] (3)	23,3m ²
23	Cột sắt mái bạt kèo [thửa 534-1] (23)	95,3m ²
24	Sân [thửa 534-1] (24)	54,8m ²
25	Mái ngói [thửa 534-2] (25)	18,1m ²
26	Sân [thửa 534-2] (26)	134,0m ²

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tháng 04/2026.
- Ngày khảo sát hiện trạng 17/04/2026.

5. MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Phục vụ mục đích công tác xét xử tòa.

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 tài sản được ước tính trong điều kiện hợp thửa.
- Giá thiết đặc biệt:
 - + Giá trị tài sản được ước tính trong điều kiện chủ tài sản được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trong tương lai (bao gồm phần thuộc lộ giới).
 - + Giá trị quyền sử dụng đất được ước tính theo 2 phương án: Giá định tài sản có mục đích sử dụng đất là đất ở tại đô thị và giá định tài sản có mục đích sử dụng đất là đất trồng cây lâu năm. Giá trị tài sản chưa xem xét đến nghĩa vụ tài chính đóng tiền sử dụng đất (nếu có).

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

- Cách tiếp cận từ thị trường – Phương pháp so sánh.
- Cách tiếp cận từ chi phí – Phương pháp chi phí thay thế.

9. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

9.1. Phương án 1: Xác định giá trị quyền sử dụng đất với mục đích sử dụng đất là đất ở tại đô thị

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VNĐ/m ²)	Giá trị thẩm định (VNĐ)
1	Thửa phân chiết số (37-1) + (38-1) + (38-2) + (39), tờ bản đồ số 138 (bản đồ địa chính Phường An Hội Tây, Thành phố Hồ Chí Minh) tại địa chỉ: 365 Phạm Văn Chiêu, Phường An Hội Tây, Thành phố Hồ Chí Minh			151.599.054.600
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở tại đô thị thuộc quy hoạch đất ở	1620,47	85.331.000	138.276.325.570
1.2	Giá trị quyền sử dụng đất ở tại đô thị thuộc lộ giới	156,13	85.331.000	13.322.729.030
2	Giá trị hạng mục công trình xây dựng trên đất theo hợp đồng thẩm định giá số: A.039/26/SaigonPA/HĐ	2358,3		4.417.944.962
Tổng giá trị (VNĐ)				160.434.944.524

➤ Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn) theo phương án 1: **160.435.000.000 VNĐ**

Bảng chữ: Một trăm sáu mươi tỷ bốn trăm ba mươi lăm triệu đồng.

9.2. Phương án 2: Xác định giá quyền sử dụng đất với mục đích sử dụng đất là đất trồng cây lâu năm

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VNĐ/m ²)	Giá trị thẩm định (VNĐ)
1	Thửa phân chiết số (37-1) + (38-1) + (38-2) + (39), tờ bản đồ số 138 (bản đồ địa chính Phường An Hội Tây, Thành phố Hồ Chí Minh) tại địa chỉ: 365 Phạm Văn Chiêu, Phường An Hội Tây, Thành phố Hồ Chí Minh			34.821.360.000
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm thuộc quy hoạch đất ở	1620,47	19.600.000	31.761.212.000
1.2	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm thuộc lộ giới	156,13	19.600.000	3.060.148.000
2	Giá trị hạng mục công trình xây dựng trên đất theo hợp đồng thẩm định giá số: A.039/26/SaigonPA/HĐ	2358,3		4.417.944.962
Tổng giá trị (VNĐ)				39.239.304.962

➤ Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn) theo phương án 2: **39.239.000.000 VNĐ**

Bảng chữ: Ba mươi chín tỷ hai trăm ba mươi chín triệu đồng.

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

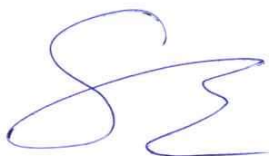
- Thời hạn sử dụng kết quả thẩm định giá tài sản này là sáu (06) tháng kể từ ngày phát hành chứng thư thẩm định giá này.

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.039/26/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.
- 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.

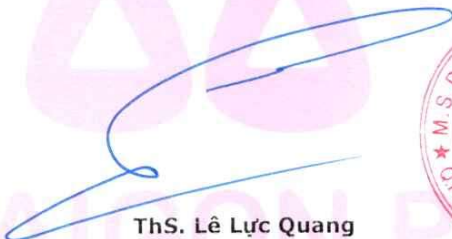
- Trong trường hợp sử dụng đất hỗn hợp (gồm đất phi nông nghiệp và nông nghiệp) làm tài sản so sánh, chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất được ước tính dựa vào chênh lệch giá các loại đất theo bảng giá đất Nhà nước quy định bởi Ủy ban nhân dân cấp Tỉnh/Thành phố trực thuộc trung ương có hiệu lực tại thời điểm thẩm định giá. Các chi phí khác (nếu có) liên quan đến việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất chưa được xem xét được giá 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 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
- 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



Nguyễn Trần Nam Sơn

THẨM ĐỊNH VIÊN



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

**TUQ. CTHĐTV kiêm GIÁM ĐỐC
P. CHỦ TỊCH HĐQT**



Nguyễn Thị Diệu Vi
Số thẻ TĐV về giá: IX14.1228

THẨM ĐỊNH GIÁ

TP. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 04 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@thamdinggiasaigon.com Website: www.thamdinggiasaigon.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 : TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 7 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH.
- Địa chỉ : Số 416/2 Dương Quảng Hàm, Phường An Nhơn, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Đại diện : Bà Đỗ Thị Thu Hương Chức vụ: Thẩm phán.

2.2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- Giá trị quyền sử dụng đất thuộc các thửa phân chiết số (37-1) + (38-1) + (38-2) + (39), tờ bản đồ số 138 (bản đồ địa chính Phường An Hội Tây, Thành phố Hồ Chí Minh) theo bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh do trung tâm đo đạc bản đồ của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 23/09/2025 có tổng diện tích là 1776,60m² tại địa chỉ: 365 Phạm Văn Chiêu, Phường An Hội Tây, Thành phố Hồ Chí Minh theo 2 phương án:
 - Phương án 1:** Xác định giá trị quyền sử dụng đất với mục đích sử dụng đất là đất ở tại đô thị.
 - Phương án 2:** Xác định giá trị quyền sử dụng đất với mục đích sử dụng đất là đất trồng cây lâu năm.
- Giá trị công trình xây dựng trên đất có tổng diện tích sàn xây dựng là 2358,3m² bao gồm các hạng mục trên đất căn cứ theo hợp đồng thẩm định giá số A.039/26/SaigonPA/HĐ:

Các hạng mục trên đất		2358,3m ²
1	Sân (4)	440,2m ²
2	Mái tôn (5)	47,8m ²
3	Hiên (6)	62,0m ²
4	1 lầu mái ngói (7)	182,2m ²

Các hạng mục trên đất		2358,3m ²
5	Tường gạch mái tôn (8)	67,1m ²
6	Tường gạch mái tôn (9)	99,4m ²
7	Sân (10)	503,4m ²
8	Tường gạch mái tôn (11)	116,6m ²
9	Tường gạch mái tôn (12)	5,5m ²
10	Mái tôn (13)	19,4m ²
11	Tường gạch mái tôn (14)	81,3m ²
12	Tường gạch mái tôn (15)	4,9m ²
13	Mái tôn (16)	30,6m ²
14	Mái tôn (17)	5,7m ²
15	Tường gạch mái tôn (18)	10,5m ²
16	Tường gạch mái tôn (19)	89,9m ²
17	Tường gạch mái tôn (20)	14,7m ²
18	Tường gạch mái tôn (21)	85,9m ²
19	Tường gạch mái tôn (22)	0,6m ²
20	Mái ngói [thửa 534-3] (1)	34,1m ²
21	Sân [thửa 534-3] (2)	131,0m ²
22	Mái ngói [thửa 534-3] (3)	23,3m ²
23	Cột sắt mái bạt kèo [thửa 534-1] (23)	95,3m ²
24	Sân [thửa 534-1] (24)	54,8m ²
25	Mái ngói [thửa 534-2] (25)	18,1m ²
26	Sân [thửa 534-2] (26)	134,0m ²

2.3. Mục đích thẩm định giá:

- Phục vụ mục đích công tác xét xử tòa.

2.4. Cơ sở giá trị thẩm định giá:

- Cơ sở giá trị thị trường.

2.5. Thời điểm thẩm định giá:

- Tháng 04/2026.
- Ngày khảo sát hiện trạng 17/04/2026.

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.
- Quyết định số 66/2024/QĐ-UBND ngày 24/09/2024 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về 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 19/06/2025.
- 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.039/26/SaigonPA/HĐ ngày 01/04/2026 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn với TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 7 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH.
- Quyết định xem xét thẩm định tại chỗ số: 4858/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ngày 14/04/2025.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BX 170316, có sổ vào sổ cấp GCN số: CH 08000 do UBND Quận Gò Vấp cấp ngày 03/02/2015.

- Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh có số hợp đồng: 53370/TTĐĐBĐ-VPQ12 do Trung tâm đo đạc bản đồ của Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 23/09/2025.
- Công văn số 135/KTHTĐT ngày 20/01/2026 của UBND phường An Hội Tây - Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị về việc cung cấp thông tin quy hoạch tại các thửa đất số 37; 38; 39, tờ bản đồ số 30, phường An Hội Tây.
- Các tài liệu khác có liên quan.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

3.1. Quyền sử dụng đất thuộc các thửa phân chiết số (37-1) + (38-1) + (38-2) + (39), tờ bản đồ số 138 (bản đồ địa chính Phường An Hội Tây, Thành phố Hồ Chí Minh) tại địa chỉ: 365 Phạm Văn Chiêu, Phường An Hội Tây, Thành phố Hồ Chí Minh

3.1.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định thuộc các thửa phân chiết số (37-1) + (38-1) + (38-2) + (39), tờ bản đồ số 138 (bản đồ địa chính Phường An Hội Tây, Thành phố Hồ Chí Minh) tại địa chỉ: 365 Phạm Văn Chiêu, Phường An Hội Tây, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Vị trí: Các thửa phân chiết số (37-1) + (38-1) + (38-2) + (39) cùng tờ bản đồ số 138 (theo tài liệu 2005) nằm liền kề với nhau hợp thành 1 khối thống nhất tiếp giáp đường Phạm Văn Chiêu và 1 mặt hẻm bê tông rộng khoảng 2-3m. Tài sản cách đường Lê Văn Thọ khoảng 226m.

3.1.2. Hiện trạng khu đất

- Diện tích đất theo bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh là: 1776,60m². Trong đó:
 - + Phần diện tích thuộc quy hoạch đất ở khoảng: 1620,47m²;
 - + Phần diện tích thuộc lộ giới khoảng: 156,13m² (căn cứ theo quyết định số: 2145/QĐ-UBND phê duyệt ngày 24/09/2007 bởi UBND Quận Gò Vấp).
- Chiều rộng mặt tiền: Khoảng 31,87m.
- Hình dạng lô đất: Không cân đối.
- Hiện trạng: Trên đất có các hạng mục công trình là nhà 1 tầng và nhà 2 tầng.

3.1.3. Thông tin quy hoạch

- Căn cứ theo quyết định số: 2145/QĐ-UBND phê duyệt ngày 24/09/2007 bởi UBND Quận Gò Vấp về đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Phường 12-14 một phần Phường 8 và một phần Phường 9, Quận Gò Vấp. Tài sản thẩm định có khoảng 1620,47m² thuộc quy hoạch đất ở và 156,13m² thuộc quy hoạch đất giao thông.

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

3.2. Công trình xây dựng trên đất

- Qua khảo sát thực tế, dưới sự hướng dẫn của khách hàng, công trình xây dựng trên đất đúng với hiện trạng được cấp trong bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh.
- Căn cứ theo hợp đồng thẩm định giá và Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh có số hợp đồng: 53370/TTĐĐBĐ-VPQ12 do Trung tâm đo đạc của Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 23/09/2025 hạng mục công trình xây dựng cần thẩm định có tổng diện tích xây dựng là: 2358,3m². Đặc điểm, kết cấu và hiện trạng các hạng mục này được thể hiện như sau:

3.2.1. Sân (4) + (10)

- Quy mô diện tích:
 - + Sân (4): 440,2m²;
 - + Sân (10): 503,4m².

- Kết cấu xây dựng: Phần lớn diện tích đã đổ xi măng, còn một phần diện tích chưa được đổ xi măng.
- Tại thời điểm thẩm định, tổ thẩm định chưa có số liệu chính xác về phần diện tích chưa được đổ xi măng và khách hàng cũng chưa cung cấp các tài liệu pháp lý liên quan tới phần diện tích này. Do đó, Saigon PA chưa có cơ sở thẩm định giá trị hạng mục công trình này. Đề nghị khách hàng và các bên liên quan lưu ý về vấn đề này.

3.2.2. Mái tôn (5)

- Quy mô diện tích: 47,8m².
- Kết cấu xây dựng: Cột thép, vì kèo - xà gỗ thép, mái lợp tôn, nền láng xi măng.
- Đánh giá công trình xây dựng:
 - + Cột thép ở mức trung bình, vẫn đảm bảo khả năng chịu lực;
 - + Vì kèo - xà gỗ ở mức trung bình, có dấu hiệu rỉ sét ở vài vùng;
 - + Mái ở mức trung bình, rỉ sét ở nhiều vùng;
 - + Nền xi măng ở mức khá.

- Chất lượng còn lại của công trình xây dựng

Kết cấu chính	Tỷ lệ của kết cấu chính %	Tỷ lệ hao mòn %	Tỷ lệ chất lượng còn lại %	Tỷ lệ còn lại của kết cấu chính %
Móng	-	-	-	-
Khung, cột	5	45	55	2,75
Tường	-	-	-	-
Nền	15	35	65	9,75
Kết cấu đỡ mái	4	45	55	2,20
Mái	4	45	55	2,20
Tổng cộng	28			16,9
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				60,36%

3.2.3. 1 lầu mái ngói + hiên (7+6)

- Tại thời điểm thẩm định, tổ thẩm định chưa có cơ sở dữ liệu để tính riêng phần hiên (6) có diện tích là 62,0m². Tuy nhiên qua khảo sát thực tế, phần hiên (6) và nhà 1 lầu mái ngói (7) nằm liền nhau thành một khối công trình. Để đánh giá được đầy đủ công năng sử dụng, tổ thẩm định ước tính giá trị hợp chung phần hiên (6) và nhà 1 lầu mái ngói (7) thành 1 hạng mục công trình thống nhất có tổng diện tích sàn là 244,2m².
- Quy mô diện tích: 244,2m².
- Số tầng: 02 tầng.
- Kết cấu xây dựng: Tường gạch, khung cột; nền sàn BTCT, mái ngói + tôn.
- Đánh giá công trình xây dựng:
 - + Ngoại quan tổng thể bên ngoài ở mức khá;
 - + Tường gạch ở mức khác, xuất hiện vài lớp bong tróc sơn;
 - + Nền, sàn ở mức khá, có vài vết xước;
 - + Mái ở mức khá.

- Chất lượng còn lại của công trình xây dựng

Kết cấu chính	Tỷ lệ của kết cấu chính %	Tỷ lệ hao mòn %	Tỷ lệ chất lượng còn lại %	Tỷ lệ còn lại của kết cấu chính %
Móng	10	28	72	7,20
Khung, cột	-	-	-	-
Tường	18	25	75	13,50
Nền, sàn	13	25	75	9,75
Kết cấu đỡ mái	6	30	70	4,20
Mái	10	30	70	7,00
Tổng cộng	57			41,65
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				73,07%

3.2.4. Tường gạch mái tôn (8) + (9) + (14) + (18) + (19)

- Quy mô diện tích:
 - + Tường gạch mái tôn (8): 67,1m²;
 - + Tường gạch mái tôn (9): 99,4m²;
 - + Tường gạch mái tôn (14): 81,3m²;
 - + Tường gạch mái tôn (18): 10,5m²;
 - + Tường gạch mái tôn (19): 89,9m².
- Số tầng: 01 tầng.
- Kết cấu xây dựng: Tường gạch, khung cột; nền sàn BTCT, mái tôn.
- Đánh giá công trình xây dựng:
 - + Ngoại quan tổng thể bên ngoài ở mức khá;
 - + Tường gạch ở mức khác, xuất hiện vài lớp bong tróc sơn;
 - + Nền, sàn ở mức khá, có vài vết xước;
 - + Mái ở mức trung bình.

- Chất lượng còn lại của công trình xây dựng

Kết cấu chính	Tỷ lệ của kết cấu chính %	Tỷ lệ hao mòn %	Tỷ lệ chất lượng còn lại %	Tỷ lệ còn lại của kết cấu chính %
Móng	10	32	68	6,80
Khung, cột	-	-	-	-
Tường	18	25	75	13,50
Nền, sàn	5	25	75	3,75
Kết cấu đỡ mái	9	35	65	5,85
Mái	17	35	65	11,05
Tổng cộng	59			40,95
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				69,41%

3.2.5. Tường gạch mái tôn (11)

- Quy mô diện tích: 116,6m².
- Số tầng: 01 tầng.
- Kết cấu xây dựng: Tường gạch, khung cột; nền sàn BTCT, mái tôn.
- Đánh giá công trình xây dựng:
 - + Ngoại quan tổng thể bên ngoài ở mức trung bình;
 - + Tường gạch ở trung bình, xuất hiện nhiều lớp bong tróc sơn;
 - + Nền, sàn ở mức khá, có vết xước;
 - + Mái ở mức trung bình.

- Chất lượng còn lại của công trình xây dựng

Kết cấu chính	Tỷ lệ của kết cấu chính %	Tỷ lệ hao mòn %	Tỷ lệ chất lượng còn lại %	Tỷ lệ còn lại của kết cấu chính %
Móng	10	35	65	6,50
Khung, cột	-	-	-	-
Tường	18	30	70	12,60
Nền, sàn	5	30	70	3,50
Kết cấu đỡ mái	9	38	62	5,58
Mái	17	38	62	10,54
Tổng cộng	59			38,72
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				65,63%

3.2.6. Tường gạch mái tôn (12) + (15) + (20)

- Quy mô diện tích:
 - + Tường gạch mái tôn (12): 5,5m²;
 - + Tường gạch mái tôn (15): 4,9m²;
 - + Tường gạch mái tôn (20): 14,7m².
- Số tầng: 01 tầng.
- Kết cấu xây dựng: Tường gạch, khung cột; nền sàn BTCT, mái tôn.
- Đánh giá công trình xây dựng:
 - + Ngoại quan tổng thể bên ngoài ở mức trung bình;
 - + Tường gạch ở trung bình, xuất hiện nhiều lớp bong tróc sơn;
 - + Nền, sàn ở mức khá, có vết xước;
 - + Mái ở mức trung bình.

- Chất lượng còn lại của công trình xây dựng

Kết cấu chính	Tỷ lệ của kết cấu chính %	Tỷ lệ hao mòn %	Tỷ lệ chất lượng còn lại %	Tỷ lệ còn lại của kết cấu chính %
Móng	10	38	62	6,20
Khung, cột	-	-	-	-
Tường	18	35	65	11,70
Nền, sàn	5	35	65	3,25
Kết cấu đỡ mái	9	38	62	5,58
Mái	17	38	62	10,54
Tổng cộng	59			37,27
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				63,17%

3.2.7. Mái tôn (13) + (16) + (17)

- Quy mô diện tích:
 - + Mái tôn (13): 19,4m²;
 - + Mái tôn (16): 30,6m²;
 - + Mái tôn (17): 5,7m².
- Kết cấu xây dựng: Cột thép, vì kèo - xà gỗ thép, mái lợp tôn, nền láng xi măng.
- Đánh giá công trình xây dựng:
 - + Cột thép ở mức khá, vẫn đảm bảo khả năng chịu lực;
 - + Vì kèo - xà gỗ ở mức khá, chưa dấu hiệu rỉ sét;
 - + Mái ở mức khá, chưa có dấu hiệu rỉ sét;
 - + Nền xi măng ở mức khá.

- Chất lượng còn lại của công trình xây dựng

Kết cấu chính	Tỷ lệ của kết cấu chính %	Tỷ lệ hao mòn %	Tỷ lệ chất lượng còn lại %	Tỷ lệ còn lại của kết cấu chính %
Móng	-	-	-	-
Khung, cột	5	25	75	3,75
Tường	-	-	-	-
Nền	15	35	65	9,75
Kết cấu đỡ mái	4	28	72	2,88
Mái	4	28	72	2,88
Tổng cộng	28			19,26
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				68,79%

3.2.8. Tường gạch mái tôn (21) + (22)

- Quy mô diện tích:
 - + Tường gạch mái tôn (21): 85,9m²;
 - + Tường gạch mái tôn (22): 0,6m².
- Số tầng: 01 tầng.
- Kết cấu xây dựng: Tường gạch, khung cột; nền sàn BTCT, mái tôn.
- Đánh giá công trình xây dựng:
 - + Ngoại quan tổng thể bên ngoài ở mức trung bình;
 - + Tường gạch ở trung bình, tường đã bị đập ở vài chỗ;
 - + Nền, sàn ở mức khá, có vết xước;
 - + Mái ở mức trung bình.

- Chất lượng còn lại của công trình xây dựng

Kết cấu chính	Tỷ lệ của kết cấu chính %	Tỷ lệ hao mòn %	Tỷ lệ chất lượng còn lại %	Tỷ lệ còn lại của kết cấu chính %
Móng	10	32	68	6,80
Khung, cột	-	-	-	-
Tường	18	55	45	8,10
Nền, sàn	5	35	65	3,25
Kết cấu đỡ mái	9	32	68	6,12
Mái	17	32	68	11,56
Tổng cộng	59			35,83
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				60,73%

3.2.9. Sân [thửa 534-3] (2) + [thửa 534-1] (24) + [thửa 534-2] (26)

- Quy mô diện tích:
 - + Sân [thửa 534-3] (2): 131,0m²;
 - + Sân [thửa 534-1] (24): 54,8m²;
 - + Sân [thửa 534-2] (26): 134,0m².
- Kết cấu xây dựng: Nền xi măng.
- Đánh giá tổng quan ngoại quan bên ngoài ở mức trung bình, nền đổ xi măng bị nứt ở vài chỗ. Tổ thẩm định ước tính chất lượng còn lại khoảng: 60,0%.

3.2.10. Mái ngói [thửa 534-3] (1) + [thửa 534-3] (3) + [thửa 534-2] (25)

- Quy mô diện tích:
 - + Mái ngói [thửa 534-3] (1): 34,1m²;
 - + Mái ngói [thửa 534-3] (3): 23,3m²;
 - + Mái ngói [thửa 534-2] (25): 18,1m².
- Kết cấu xây dựng: Cột thép, vì kèo - xà gỗ thép, mái ngói, nền lát gạch tàu.
- Đánh giá công trình xây dựng:
 - + Cột thép ở mức khá, vẫn đảm bảo khả năng chịu lực;
 - + Vì kèo - xà gỗ ở mức khá, chưa dấu hiệu rỉ sét;
 - + Mái ở mức khá, hơi phai màu;
 - + Nền gạch ở mức khá.

- Chất lượng còn lại của công trình xây dựng

Kết cấu chính	Tỷ lệ của kết cấu chính %	Tỷ lệ hao mòn %	Tỷ lệ chất lượng còn lại %	Tỷ lệ còn lại của kết cấu chính %
Móng	-	-	-	-
Khung, cột	5	35	65	3,25
Tường	-	-	-	-
Nền	15	32	68	10,20
Kết cấu đỡ mái	4	35	65	2,60
Mái	4	35	65	2,60
Tổng cộng	28			18,65
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				66,61%

3.2.11. Cột sắt mái bạt kéo [thửa 534-1] (23)

- Quy mô diện tích: 95,3m².
- Kết cấu xây dựng: Cột sắt, vì kèo - xà gỗ thép, mái bạt kéo, nền xi măng.
- Đánh giá công trình xây dựng:
 - + Cột sắt ở mức khá, vẫn đảm bảo khả năng chịu lực;
 - + Vì kèo - xà gỗ ở mức khá, chưa dấu hiệu rỉ sét;
 - + Mái ở mức trung bình;
 - + Nền xi măng ở mức khá.

- Chất lượng còn lại của công trình xây dựng

Kết cấu chính	Tỷ lệ của kết cấu chính %	Tỷ lệ hao mòn %	Tỷ lệ chất lượng còn lại %	Tỷ lệ còn lại của kết cấu chính %
Móng	-	-	-	-
Khung, cột	5	35	65	3,25
Tường	-	-	-	-
Nền	15	35	65	9,75
Kết cấu đỡ mái	4	45	55	2,20
Mái	4	45	55	2,20
Tổng cộng	28			17,4
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				62,14%

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 dồi dào đối với đất ở có quy mô diện tích vừa và nhỏ. Còn đối với đất trồng cây lâu năm có quy mô diện tích vừa và lớn thì rất khan hiếm.
- 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 ước tính trong điều kiện hợp thửa.
- Giá thiết đặc biệt:
 - + Giá trị tài sản được ước tính trong điều kiện chủ tài sản được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trong tương lai (bao gồm phần thuộc lộ giới).
 - + Giá trị quyền sử dụng đất được ước tính theo 2 phương án: Giá định tài sản có mục đích sử dụng đất là đất ở tại đô thị và giá định tài sản có mục đích sử dụng đất là đất trồng cây lâu năm. Giá trị tài sản chưa xem xét đến nghĩa vụ tài chính đóng tiền sử dụng đất (nếu có).

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

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

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

6.2. Xác định giá trị tài sản thẩm định

- Saigon PA ghi nhận các thửa phân chiết số (37-1) + (38-1) + (38-2) + (39) cùng tờ bản đồ số 138 (bản đồ địa chính Phường An Hội Tây, Thành phố Hồ Chí Minh) nằm liền kề với nhau hợp thành 1 khối thống nhất có tổng diện tích 1776,60m² tiếp giáp đường Phạm Văn Chiêu và 1 mặt hẻm bê tông rộng khoảng 2-3m. Để đánh giá đầy đủ lợi thế của tài sản thẩm định, Saigon PA đề xuất xác định giá trị tài sản trong điều kiện hợp thửa.
- Căn cứ theo hợp đồng thẩm định giá, theo yêu cầu của khách hàng Saigon PA ước tính giá trị quyền sử dụng đất theo 2 phương án: giá định mục đích sử dụng đất là đất ở đô thị và đất trồng cây lâu năm. Ngoài ra, căn cứ các thoả thuận với khách hàng theo hợp đồng dịch vụ thẩm định giá, giá trị tài sản được xác định trong điều kiện mục đích sử dụng đất là đất ở tại đô thị và chưa (không) xem xét đến nghĩa vụ tài chính liên quan đến đóng tiền sử dụng đất (nếu có).

6.2.1. Phương án 1: Xác định giá trị quyền sử dụng đất với mục đích sử dụng đất là 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 04/2026	Rao bán tháng 10/2025	Rao bán tháng 03/2026
2	Tình trạng pháp lý	Phù hợp	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 Phạm Văn Chiêu và 1 mặt hẻm bên hông rộng khoảng 2-3m, Phường An Hội Tây, Thành phố Hồ Chí Minh	Mặt tiền Phạm Văn Chiêu, Phường An Hội Tây, Thành phố Hồ Chí Minh	Mặt tiền Phạm Văn Chiêu, Phường An Hội Tây, Thành phố Hồ Chí Minh	Mặt tiền Phạm Văn Chiêu, Phường An Hội Tây, Thành phố Hồ Chí Minh
6	Chiều rộng mặt tiền	31,87m	9,50m	9,11m	10,50m
7	Quy mô diện tích	1776,60m ²	493,8m ²	372,6m ²	376,8m ²
8	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
9	Hình dáng	Không cân đối	Cân đối	Không cân đối	Không 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)		65.000.000.000	45.000.000.000	40.000.000.000
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 còn lớn	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)		57.200.000.000	42.750.000.000	38.000.000.000
14	Kết cấu công trình xây dựng		Nhà 5 tầng	Nhà 3 tầng + hầm	Nhà 2 tầng + Nhà cấp 4
	Diện tích sàn sử dụng		1604,9	937,2	362,6
	Giá trị công trình xây dựng (VNĐ)		8.186.179.365	6.675.075.792	2.174.736.144
15	Đơn giá QSDĐ (VNĐ/m ²)		99.258.000	96.819.000	95.078.000
16	Thông tin tham chiếu		Liên hệ 0782.377.779	Liên hệ 0939.788.696	Liên hệ 0937.309.433

❖ **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)		99.258.000	96.819.000	95.078.000
B	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh				
1	Tình trạng pháp lý	Phù hợp	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		99.258.000	96.819.000	95.078.000
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		99.258.000	96.819.000	95.078.000
3	Vị trí	Mặt tiền Phạm Văn Chiêu và 1 mặt hẻm bên hông rộng khoảng 3m, Phường An Hội Tây, Thành phố Hồ Chí Minh	Mặt tiền Phạm Văn Chiêu, Phường An Hội Tây, Thành phố Hồ Chí Minh	Mặt tiền Phạm Văn Chiêu, Phường An Hội Tây, Thành phố Hồ Chí Minh	Mặt tiền Phạm Văn Chiêu, Phường An Hội Tây, Thành phố Hồ Chí Minh
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,00%	5,00%	5,00%
	Mức điều chỉnh		4.962.900	4.840.950	4.753.900
	Giá trị sau điều chỉnh		104.220.900	101.659.950	99.831.900
4	Chiều rộng mặt tiền	31,87m	9,50m	9,11m	10,50m
	Tỷ lệ điều chỉnh		11,18%	11,38%	10,68%
	Mức điều chỉnh		11.097.044	11.018.002	10.154.330
	Giá trị sau điều chỉnh		115.317.944	112.677.952	109.986.230
5	Quy mô diện tích	1776,60m ²	493,8m ²	372,6m ²	376,8m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		-23,32%	-25,53%	-25,45%
	Mức điều chỉnh		-23.146.966	-24.717.891	-24.197.351
	Giá trị sau điều chỉnh		92.170.979	87.960.062	85.788.879

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
6	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		92.170.979	87.960.062	85.788.879
7	Hình dáng	Không cân đối	Cân đối	Không cân đối	Không cân đối
	Tỷ lệ điều chỉnh		-10,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		-9.925.800	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		82.245.179	87.960.062	85.788.879
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		82.245.179	87.960.062	85.788.879
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		82.245.179	87.960.062	85.788.879
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		85.331.373		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		-4%	3%	1%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		85.331.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		49.132.710	40.576.843	39.105.581
	Số lần điều chỉnh		4	3	3
	Biên độ điều chỉnh		5,0% - 23,3%	5,0% - 25,5%	5,0% - 25,5%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-17.012.821	-8.858.939	-9.289.121

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

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

- Về vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp mặt tiền Phạm Văn Chiêu và 1 mặt hẻm bê tông rộng khoảng 2-3m. Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2 và 3 chỉ có một mặt tiếp giáp đường Phạm Văn Chiêu, kém lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị

trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất cao hơn tài sản so sánh 1, 2 và 3 khoảng 5,0% về yếu tố vị trí.

- Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định có chiều rộng mặt tiền khoảng 31,87m. Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2 và 3 có chiều rộng mặt tiền lần lượt khoảng 9,5m; 9,11m và 10,50m, kém lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất cao hơn các tài sản so sánh 1, 2 và 3 lần lượt khoảng 11,18%; 11,38% và 10,68% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định có quy mô diện tích là 1776,60m². Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2 và 3 có quy mô diện tích lần lượt khoảng 493,8m²; 372,6m² và 376,8m²; 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 lần lượt khoảng 23,32%; 25,53% và 25,45% về yếu tố quy mô diện tích.
- Về hình dáng: Tài sản thẩm định có hình dáng không cân đối. Trong khi đó, tài sản so sánh 1 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 khoảng 10,0% 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 **85.331.000 VNĐ/m²**.
- Thừa phân chiết số (37-1) + (38-1) + (38-2) + (39), tờ bản đồ số 138 (bản đồ địa chính Phường An Hội Tây, Thành phố Hồ Chí Minh) có diện tích đất ở thuộc quy hoạch đất ở: **1620,47m²**.

$$\begin{aligned} + \text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích (m}^2\text{)} \times \text{Đơn giá (VNĐ/m}^2\text{)} \\ &= 1620,47\text{m}^2 \times 85.331.000 \text{ VNĐ/m}^2 \\ &= \mathbf{138.276.325.570 \text{ VNĐ}} \end{aligned}$$

- Thừa phân chiết số (37-1) + (38-1) + (38-2) + (39), tờ bản đồ số 138 (bản đồ địa chính Phường An Hội Tây, Thành phố Hồ Chí Minh) có diện tích đất ở thuộc lộ giới: **156,13m²**.

$$\begin{aligned} + \text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích (m}^2\text{)} \times \text{Đơn giá (VNĐ/m}^2\text{)} \\ &= 156,13\text{m}^2 \times 85.331.000 \text{ VNĐ/m}^2 \\ &= \mathbf{13.322.729.030 \text{ VNĐ}} \end{aligned}$$

- **Lưu ý:** Đối với phần diện tích đất thuộc lộ giới, Saigon PA tạm tính theo giá thị trường theo yêu cầu của khách hàng. Khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án theo quy hoạch, giá đất do cơ quan có thẩm quyền quyết định.

6.2.2. Phương án 2: Xác định giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm

- Qua khảo sát thực tế, thu thập thông tin trên thị trường, thông tin giao dịch bất động sản có cùng mục đích sử dụng đất với tài sản thẩm định giá rất hạn chế. Saigon PA đề xuất lấy tài sản so sánh là đất ở tại đô thị và thực hiện chuyển đổi mục đích sử dụng đất theo bảng giá đất Nhà nước quy định bởi Hội đồng nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có hiệu lực tại thời điểm thẩm định giá.

❖ **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 04/2026	Rao bán tháng 10/2025	Rao bán tháng 03/2026
2	Tình trạng pháp lý	Phù hợp	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	CLN	ODT	ODT	ODT
5	Vị trí	Mặt tiền Phạm Văn Chiêu và 1 mặt hẻm bên hông rộng khoảng 2-3m, Phường An Hội Tây, Thành phố Hồ Chí Minh	Mặt tiền Phạm Văn Chiêu, Phường An Hội Tây, Thành phố Hồ Chí Minh	Mặt tiền Phạm Văn Chiêu, Phường An Hội Tây, Thành phố Hồ Chí Minh	Mặt tiền Phạm Văn Chiêu, Phường An Hội Tây, Thành phố Hồ Chí Minh
6	Chiều rộng mặt tiền	31,87m	9,50m	9,11m	10,50m
7	Quy mô diện tích	1776,60m ²	493,8m ²	372,6m ²	376,8m ²
8	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
9	Hình dáng	Không cân đối	Cân đối	Không cân đối	Không 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)		65.000.000.000	45.000.000.000	40.000.000.000
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 còn lớn	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)		57.200.000.000	42.750.000.000	38.000.000.000
14	Kết cấu công trình xây dựng		Nhà 5 tầng	Nhà 3 tầng + hầm	Nhà 2 tầng + Nhà cấp 4
	Diện tích sàn sử dụng		1604,9	937,2	362,6
	Giá trị công trình xây dựng (VNĐ)		8.186.179.365	6.675.075.792	2.174.736.144
15	Giá trị chuyển đổi mục đích sử dụng đất (VNĐ)		36.892.637.460	27.837.579.420	28.151.368.560
16	Đơn giá QSDĐ (VNĐ/m ²)		24.547.000	22.108.000	20.366.000
17	Thông tin tham chiếu		Liên hệ 0782.377.779	Liên hệ 0939.788.696	Liên hệ 0937.309.433

❖ **Bảng điều chỉnh**

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

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
A	Đơn giá thị trường (VND/m ²)		24.547.000	22.108.000	20.366.000
B	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh				
1	Tình trạng pháp lý	Phù hợp	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		24.547.000	22.108.000	20.366.000
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		24.547.000	22.108.000	20.366.000
3	Vị trí	Mặt tiền Phạm Văn Chiêu và 1 mặt hẻm bên hông rộng khoảng 2-3m, Phường An Hội Tây, Thành phố Hồ Chí Minh	Mặt tiền Phạm Văn Chiêu, Phường An Hội Tây, Thành phố Hồ Chí Minh	Mặt tiền Phạm Văn Chiêu, Phường An Hội Tây, Thành phố Hồ Chí Minh	Mặt tiền Phạm Văn Chiêu, Phường An Hội Tây, Thành phố Hồ Chí Minh
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,00%	5,00%	5,00%
	Mức điều chỉnh		1.227.350	1.105.400	1.018.300
	Giá trị sau điều chỉnh		25.774.350	23.213.400	21.384.300
4	Chiều rộng mặt tiền	31,87m	9,50m	9,11m	10,50m
	Tỷ lệ điều chỉnh		11,18%	11,38%	10,68%
	Mức điều chỉnh		2.744.355	2.515.890	2.175.089
	Giá trị sau điều chỉnh		28.518.705	25.729.290	23.559.389
5	Quy mô diện tích	1776,60m ²	493,8m ²	372,6m ²	376,8m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		-23,32%	-25,53%	-25,45%
	Mức điều chỉnh		-5.724.360	-5.644.172	-5.183.147
	Giá trị sau điều chỉnh		22.794.344	20.085.118	18.376.242
6	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		22.794.344	20.085.118	18.376.242
7	Hình dáng	Không cân đối	Cân đối	Không cân đối	Không cân đối
	Tỷ lệ điều chỉnh		-10,00%	0,00%	0,00%

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
	Mức điều chỉnh		-2.454.700	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		20.339.644	20.085.118	18.376.242
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		20.339.644	20.085.118	18.376.242
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		20.339.644	20.085.118	18.376.242
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		19.600.335		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		4%	2%	-6%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		19.600.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		12.150.765	9.265.463	8.376.536
	Số lần điều chỉnh		4	3	3
	Biên độ điều chỉnh		5,0% - 23,3%	5,0% - 25,5%	5,0% - 25,5%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-4.207.356	-2.022.882	-1.989.758

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

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

- Về vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp mặt tiền Phạm Văn Chiêu và 1 mặt hẻm bê tông rộng khoảng 2-3m. Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2 và 3 chỉ có một mặt tiếp giáp đường Phạm Văn Chiêu, kém lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất cao hơn tài sản so sánh 1, 2 và 3 khoảng 5,0% về yếu tố vị trí.
- Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định có chiều rộng mặt tiền khoảng 31,87m. Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2 và 3 có chiều rộng mặt tiền lần lượt khoảng 9,5m; 9,11m và 10,50m, kém lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất cao hơn các tài sản so sánh 1, 2 và 3 lần lượt khoảng 11,18%; 11,38% và 10,68% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.

- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định có quy mô diện tích là 1776,60m². Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2 và 3 có quy mô diện tích lần lượt khoảng 493,8m²; 372,6m² và 376,8m²; 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 lần lượt khoảng 23,32%; 25,53% và 25,45% về yếu tố quy mô diện tích.
- Về hình dáng: Tài sản thẩm định có hình dáng không cân đối. Trong khi đó, tài sản so sánh 1 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 khoảng 10,0% 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 **19.600.000 VNĐ/m²**.
- Thừa phân chiết số (37-1) + (38-1) + (38-2) + (39), tờ bản đồ số 138 (bản đồ địa chính Phường An Hội Tây, Thành phố Hồ Chí Minh) có diện tích đất trồng cây lâu năm thuộc quy hoạch đất ở: **1620,47m²**.

$$\begin{aligned}
 + \text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích (m}^2\text{)} \times \text{Đơn giá (VNĐ/m}^2\text{)} \\
 &= 1620,47\text{m}^2 \times 19.600.000 \text{ VNĐ/m}^2 \\
 &= \mathbf{31.761.212.000 \text{ VNĐ}}
 \end{aligned}$$

- Thừa phân chiết số (37-1) + (38-1) + (38-2) + (39), tờ bản đồ số 138 (bản đồ địa chính Phường An Hội Tây, Thành phố Hồ Chí Minh) có diện tích đất trồng cây lâu năm thuộc lộ giới: **156,13m²**.

$$\begin{aligned}
 + \text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích (m}^2\text{)} \times \text{Đơn giá (VNĐ/m}^2\text{)} \\
 &= 156,13\text{m}^2 \times 19.600.000 \text{ VNĐ/m}^2 \\
 &= \mathbf{3.060.148.000 \text{ VNĐ}}
 \end{aligned}$$

- **Lưu ý:** Đối với phần diện tích đất thuộc lộ giới, Saigon PA tạm tính theo giá thị trường theo yêu cầu của khách hàng. Khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án theo quy hoạch, giá đất do cơ quan có thẩm quyền quyết định.

6.2.3. Xác định giá trị hạng mục công trình xây dựng trên đất

- Căn cứ đặc điểm của tài sản thẩm định giá, các thông tin thu thập được trên thị trường, Saigon PA nhận định không đủ cơ sở để xác định giá trị tài sản theo phương pháp so sánh thuộc cách tiếp cận từ thị trường và các phương pháp thuộc cách tiếp cận từ thu nhập, do không thu thập được thông tin chuyển nhượng hoặc chào mua hoặc chào bán của tài sản so sánh tương tự tại thời điểm thẩm định giá, khu vực thẩm định giá và thông tin thu nhập có thể được tạo ra từ tài sản trong tương lai. Do đó, Saigon PA đề xuất xác định giá trị tài sản theo phương pháp chi phí thay thế thuộc cách tiếp cận từ chi phí.
- Giá trị công trình xây dựng trên đất được xác định theo công thức sau:

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

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Chất lượng còn lại (%)	Đơn giá (VNĐ/m ²)	Thành tiền (VNĐ)
I.	Các hạng mục công trình xây dựng trên đất	2358,3			4.417.944.962
1	Sân (4)	440,2	-	-	-
2	Mái tôn (5)	47,8	60,36%	1.965.000	56.694.337
3	Hiên (6) + 1 lầu mái ngói (7)	244,2	73,07%	8.490.000	1.514.929.621
4	Tường gạch mái tôn (8)	67,1	69,41%	6.709.000	312.465.704
5	Tường gạch mái tôn (9)	99,4	69,41%	6.709.000	462.877.660
6	Sân (10)	503,4	-	-	-
7	Tường gạch mái tôn (11)	116,6	65,63%	6.709.000	513.403.407
8	Tường gạch mái tôn (12)	5,5	63,17%	6.426.000	22.326.173
9	Mái tôn (13)	19,4	68,79%	1.965.000	26.223.436
10	Tường gạch mái tôn (14)	81,3	69,41%	6.709.000	378.591.084
11	Tường gạch mái tôn (15)	4,9	63,17%	6.426.000	19.890.591
12	Mái tôn (16)	30,6	68,79%	1.965.000	41.362.739
13	Mái tôn (17)	5,7	68,79%	1.965.000	7.704.824
14	Tường gạch mái tôn (18)	10,5	69,41%	6.709.000	48.895.527
15	Tường gạch mái tôn (19)	89,9	69,41%	6.709.000	418.638.849
16	Tường gạch mái tôn (20)	14,7	63,17%	6.426.000	59.671.772
17	Tường gạch mái tôn (21)	85,9	60,73%	6.709.000	349.988.873
18	Tường gạch mái tôn (22)	0,6	60,73%	6.709.000	2.444.625
19	Mái ngói [thửa 534-3] (1)	34,1	66,61%	2.201.000	49.993.536
20	Sân [thửa 534-3] (2)	131,0	60,00%	264.000	20.750.400
21	Mái ngói [thửa 534-3] (3)	23,3	66,61%	2.201.000	34.159.806
22	Cột sắt mái bạt kèo [thửa 534-1] (23)	95,3	62,14%	346.000	20.489.919
23	Sân [thửa 534-1] (24)	54,8	60,00%	264.000	8.680.320
24	Mái ngói [thửa 534-2] (25)	18,1	66,61%	2.201.000	26.536.158
25	Sân [thửa 534-2] (26)	134,0	60,00%	264.000	21.225.600
Tổng giá trị (VNĐ)					4.417.944.962

- Saigon PA xác định đơn giá xây dựng mới công trình căn cứ vào Suất vốn đầu tư xây dựng công trình qua các năm của UBND Thành phố Hồ Chí Minh và một số Suất vốn đầu tư của các Công ty xây dựng đã được điều chỉnh phù hợp với đặc điểm tài sản thẩm định, khu vực và thời điểm thẩm định giá. Giá trị tài sản thẩm định đã bao gồm thuế giá trị gia tăng và bao gồm lợi nhuận nhà đầu tư.

7. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

7.1. Phương án 1: Xác định giá trị quyền sử dụng đất với mục đích sử dụng đất là đất ở tại đô thị

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VNĐ/m ²)	Giá trị thẩm định (VNĐ)
1	Thửa phân chiết số (37-1) + (38-1) + (38-2) + (39), tờ bản đồ số 138 (bản đồ địa chính Phường An Hội Tây, Thành phố Hồ Chí Minh) tại địa chỉ: 365 Phạm Văn Chiêu, Phường An Hội Tây, Thành phố Hồ Chí Minh			151.599.054.600
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở tại đô thị thuộc quy hoạch đất ở	1620,47	85.331.000	138.276.325.570
1.2	Giá trị quyền sử dụng đất ở tại đô thị thuộc lộ giới	156,13	85.331.000	13.322.729.030
2	Giá trị hạng mục công trình xây dựng trên đất theo hợp đồng thẩm định giá số: A.039/26/SaigonPA/HĐ	2358,3		4.417.944.962
Tổng giá trị (VNĐ)				160.434.944.524

➤ Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn) theo phương án 1: **160.435.000.000 VNĐ.**

Bảng chữ: Một trăm sáu mươi tỷ bốn trăm ba mươi lăm triệu đồng.

7.2. Phương án 2: Xác định giá quyền sử dụng đất với mục đích sử dụng đất là đất trồng cây lâu năm

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VNĐ/m ²)	Giá trị thẩm định (VNĐ)
1	Thửa phân chiết số (37-1) + (38-1) + (38-2) + (39), tờ bản đồ số 138 (bản đồ địa chính Phường An Hội Tây, Thành phố Hồ Chí Minh) tại địa chỉ: 365 Phạm Văn Chiêu, Phường An Hội Tây, Thành phố Hồ Chí Minh			34.821.360.000
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm thuộc quy hoạch đất ở	1620,47	19.600.000	31.761.212.000
1.2	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm thuộc lộ giới	156,13	19.600.000	3.060.148.000
2	Giá trị hạng mục công trình xây dựng trên đất theo hợp đồng thẩm định giá số: A.039/26/SaigonPA/HĐ	2358,3		4.417.944.962
Tổng giá trị (VNĐ)				39.239.304.962

➤ Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn) theo phương án 2: **39.239.000.000 VNĐ.**

Bảng chữ: Ba mươi chín tỷ hai trăm ba mươi chín 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.039/26/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.
- 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.
- 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 chênh lệch giá các loại đất theo 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 (nếu có) liên quan đến việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất chưa được xem xét 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.
- Các số liệu được đo lại trên bản vẽ sơ đồ nhà đất hoặc bản đồ quy hoạch như diện tích, chiều rộng mặt tiền, chiều rộng mặt cắt đường (nếu có) chỉ mang tính tham khảo do có thể có sự sai lệch tỷ lệ trên bản vẽ hoặc sai số trong quá trình đo đạc của tổ thẩm định. Sự sai lệch này có thể ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.

- Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị khi đi kèm với các giả thiết, giả định được nêu xuyên suốt trong báo cáo thẩm định giá. Khách hàng và các bên liên quan chấp nhận rủi ro khi một số giả định được nêu ra có thể không chính xác trong thực tế, làm ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan cần xem xét kỹ trước khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng "cho một mục đích thẩm định giá" duy nhất theo yêu cầu của khách hàng tại hợp đồng. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.

10. CÁC TÀI LIỆU KÈM THEO:

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

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN

Nguyễn Trần Nam Sơn

THẨM ĐỊNH VIÊN

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

**TUQ. CTHĐTV kiêm GIÁM ĐỐC
P. CHỦ TỊCH HĐTV**

Nguyễn Thị Diệu Vi
Số thẻ TĐV về giá: IX14.1228

HHH

MỘT SỐ HÌNH ẢNH THẨM ĐỊNH

Thửa phân chiết số (37-1) + (38-1) + (38-2) + (39), tờ bản đồ số 138 (bản đồ địa chính Phường An Hội Tây, Thành phố Hồ Chí Minh)



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN - TƯỜNG GẠCH MÁI TÔN
(9)



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN - TƯỜNG GẠCH MÁI TÔN
(9)



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN - TƯỜNG GẠCH MÁI TÔN
(9)



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN - TƯỜNG GẠCH MÁI TÔN
(9)



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN - TƯỜNG GẠCH MÁI TÔN
(11)



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN - TƯỜNG GẠCH MÁI TÔN
(11)

MỘT SỐ HÌNH ẢNH THẨM ĐỊNH

Thửa phân chiết số (37-1) + (38-1) + (38-2) + (39), tờ bản đồ số 138 (bản đồ địa chính Phường An Hội Tây, Thành phố Hồ Chí Minh)



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN – HIÊN (6) + 1 LẦU MÁI NGÓI (7)



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN – HIÊN (6) + 1 LẦU MÁI NGÓI (7)



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN – HIÊN (6) + 1 LẦU MÁI NGÓI (7)



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN – HIÊN (6) + 1 LẦU MÁI NGÓI (7)



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN – HIÊN (6) + 1 LẦU MÁI NGÓI (7)



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN – HIÊN (6) + 1 LẦU MÁI NGÓI (7)

MỘT SỐ HÌNH ẢNH THẨM ĐỊNH

Thửa phân chiết số (37-1) + (38-1) + (38-2) + (39), tờ bản đồ số 138 (bản đồ địa chính Phường An Hội Tây, Thành phố Hồ Chí Minh)



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN - MÁI TÔN (5)



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN - MÁI TÔN (13)



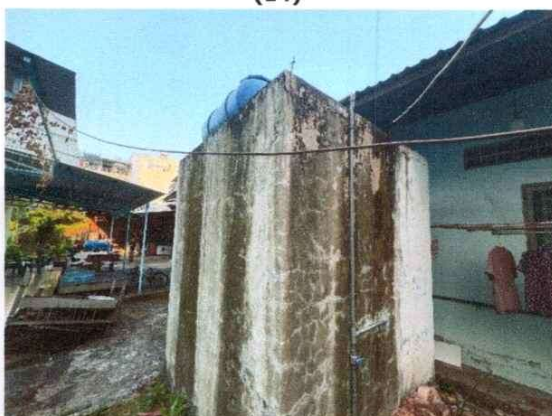
HIỆN TRẠNG TÀI SẢN - TƯỜNG GẠCH MÁI TÔN
(14)



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN - TƯỜNG GẠCH MÁI TÔN
(14)



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN - TƯỜNG GẠCH MÁI TÔN
(12)



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN - TƯỜNG GẠCH MÁI TÔN
(15)

MỘT SỐ HÌNH ẢNH THẨM ĐỊNH

Thửa phân chiết số (37-1) + (38-1) + (38-2) + (39), tờ bản đồ số 138 (bản đồ địa chính Phường An Hội Tây, Thành phố Hồ Chí Minh)



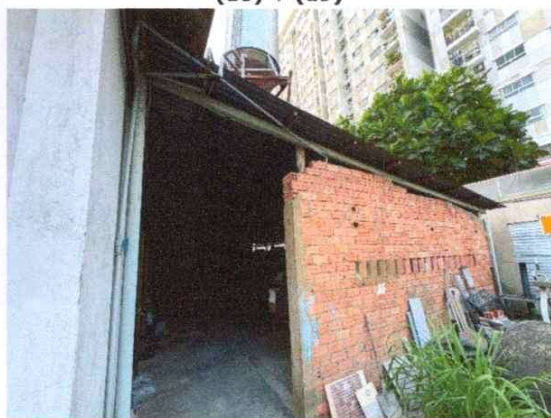
HIỆN TRẠNG TÀI SẢN – MÁI TÔN (16) + (17)



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN – TƯỜNG GẠCH MÁI TÔN
(18) + (19)



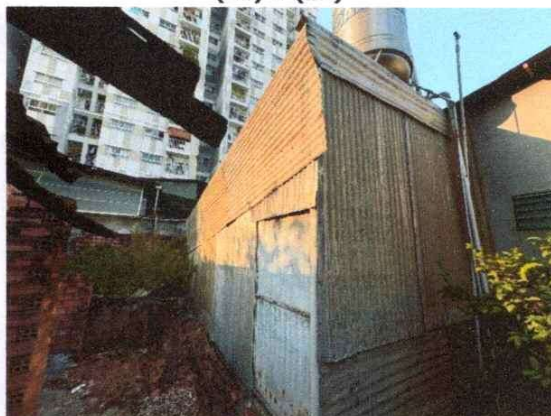
HIỆN TRẠNG TÀI SẢN – TƯỜNG GẠCH MÁI TÔN
(18) + (19)



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN – TƯỜNG GẠCH MÁI TÔN
(21) + (22)



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN – TƯỜNG GẠCH MÁI TÔN
(21) + (22)



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN – TƯỜNG GẠCH MÁI TÔN
(21) + (22)

MỘT SỐ HÌNH ẢNH THẨM ĐỊNH

Thửa phân chiết số (37-1) + (38-1) + (38-2) + (39), tờ bản đồ số 138 (bản đồ địa chính Phường An Hội Tây, Thành phố Hồ Chí Minh)



**HIỆN TRẠNG TÀI SẢN – TƯỜNG GẠCH MÁI TÔN
(20)**



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN – SÂN (10)



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN – SÂN (10)



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN – SÂN (4)



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN – SÂN (4)



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN – SÂN (4)

MỘT SỐ HÌNH ẢNH THẨM ĐỊNH

Thửa phân chiết số (534-1) + (534-2) + (534-3), tờ bản đồ số 138 (bản đồ địa chính Phường An Hội Tây, Thành phố Hồ Chí Minh)



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN - MÁI NGÓI (1)



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN - SÂN (2) + (26)



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN - MÁI NGÓI (3)



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN - MÁI NGÓI (25)



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN - SÂN (24)



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN - CỘT SẮT MÁI BẠT KÉO
(24)

