

⚖ **Số chứng thư: 012/2026/A.079 (Số hợp đồng: A.074/26/SaigonPA/HĐ)**

⚖ **Khách hàng yêu cầu thẩm định giá:** Công Ty TNHH Vĩnh Phát Motors

⚖ **Tài sản thẩm định giá:** Giá trị quyền sử dụng đất và CTXD

⚖ **Địa chỉ tài sản thẩm định:** 5 tài sản tại phường Vườn Lài, phường Cát Lái, phường An Khánh (TP HCM)

⚖ **Ngày phát hành chứng thư:** 29/05/2026.

Số: 012/2026/A.079

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 05 năm 2026



CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: Công Ty TNHH Vĩnh Phát Motors

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số A.074/26/SaigonPA/HĐ ngày 25/05/2026 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Công Ty TNHH Vĩnh Phát Motors;

Căn cứ Báo cáo thẩm định giá số 012/2026/A.079 ngày 29/05/2026 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.079 ngày 29/05/2026 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng : Công Ty TNHH Vĩnh Phát Motors
- Địa chỉ : Lô G1, đường số 9, Khu công nghiệp cơ khí ô tô, Xã Bình Mỹ, TP HCM.
- MST : 0313087457

2. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP THẨM ĐỊNH GIÁ:

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

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Giá trị căn hộ chung cư số T1 B32.02, địa chỉ: khu nhà ở cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ phường Thảo Điền, Thành phố Thủ Đức, TP. HCM (nay là phường An Khánh, TP. HCM).
- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 607, tờ bản đồ số 5, địa chỉ: Phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2, TP HCM (nay là phường Cát Lái, TP. HCM).
- Giá trị quyền sử dụng đất, quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 34, tờ bản đồ số 24, địa chỉ: 19/6 Ba Tháng Hai, phường 10, quận 10, TP HCM (nay là phường Vườn Lài, TP. HCM).
- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 545, tờ bản đồ số 88, địa chỉ: nền 49 Lô C5-07 khu tái định cư 50ha Cát Lái, phường Cát Lái, TP. HCM.
- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 537, tờ bản đồ số 22, phường Bình An, quận 2, TP HCM (nay là phường An Khánh, TP. HCM).

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tháng 05/2026. Ngày khảo sát hiện trạng 25/05/2026.

5. MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Phục vụ công tác vay vốn.

6. CƠ SỞ GIÁ TRỊ THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Cơ sở giá trị thị trường.

7. GIẢ THIẾT VÀ GIẢ THIẾT ĐẶC BIỆT:

- Pháp lý của tài sản thẩm định giá là hợp pháp.
- Điều kiện giao dịch trên thị trường bình thường, người bán sẵn sàng bán và người mua sẵn sàng mua, không bị chi phối bởi lý do chủ quan khác.
- Giá ước tính giao dịch thành công là giá đại diện cho tài sản trên thị trường.
- Người cung cấp thông tin/hướng dẫn khảo sát có đầy đủ thẩm quyền, hiểu biết về tài sản.
- Giả thiết đặc biệt: không có.

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

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



**SAIGON PA**

CÔNG TY THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

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

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

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

9. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
1	Căn hộ chung cư số T1 B32.02, địa chỉ: khu nhà ở cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ phường Thảo Điền, TP Thủ Đức, TP HCM (nay là phường An Khánh, TP HCM)			8.464.327.200
1.1	Giá trị căn hộ	66,6	127.092.000	8.464.327.200
2	Thửa đất số 607, tờ bản đồ số 5, địa chỉ: Phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2, TP HCM (nay là phường Cát Lái, TP HCM)			23.533.994.500
2.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở ngoài lộ giới	184,50	127.451.000	23.514.709.500
2.2	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm trong lộ giới	3,50	5.510.000	19.285.000
3	Thửa đất số 34, tờ bản đồ số 24, địa chỉ: 19/6 Ba Tháng Hai, phường 10, quận 10, TP HCM (nay là phường Vườn Lài, TP HCM)			14.748.033.600
3.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở tại đô thị	62,40	204.659.000	12.770.721.600
3.2	Giá trị quyền sở hữu công trình xây dựng	257,3		1.977.312.000
4	Thửa đất số 545, tờ bản đồ số 88, địa chỉ: nền 49 Lô C5-07 khu tái định cư 50ha Cát Lái, phường Cát Lái, Tp HCM			7.100.000.000
4.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở	100,00	71.000.000	7.100.000.000
5	Thửa đất số 537, tờ bản đồ số 22, phường Bình An, quận 2, Tp HCM (nay là phường An Khánh, TP HCM)			14.473.421.600
5.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở ngoài lộ giới	76,80	187.187.000	14.375.961.600
5.2	Giá trị quyền sử dụng đất ở thuộc lộ giới	2,20	44.300.000	97.460.000
Tổng giá trị (VND)				68.319.776.900
Tổng giá trị làm tròn (VND)				68.320.000.000

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 68.320.000.000 VND.**Bằng chữ: Sáu mươi tám tỷ ba trăm hai mươi 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.

1.1. 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.074/26/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.
- 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.
- Đối với phần diện tích đất nằm trong phạm vi lộ giới, Saigon PA ước tính đơn giá đất quy định tại Nghị quyết số 87/2025/NQ-HĐND, ngày 26/12/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố Hồ Chí Minh ban hành quy định bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh, khi Nhà nước thu hồi, giá trị phần diện tích đất này do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định. Do đó, Saigon PA đề nghị lưu ý trong các giao dịch đối với 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.
- 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.

THẨM ĐỊNH VIÊN



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

Trợ lý Thẩm định viên



Nguyễn Tấn Tài

CHỦ TỊCH HĐQT kiêm GIÁM ĐỐC



Nguyễn Mạnh Hùng
Số thẻ TĐV về giá: VI10.374

Trợ lý Thẩm định viên



Nguyễn Văn Phước



SAIGON PA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 05 năm 2026

BÁO CÁO THẨM ĐỊNH GIÁ

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

- Tên DN : Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn (Saigon PA)
- Địa chỉ : Số 151 Trần Huy Liệu, Phường Phú Nhuận, TP HCM.
- Mã số thuế : 0309509811
- Người đại diện: Nguyễn Thị Diệu Vi Chức vụ: P. Chủ tịch HĐQT
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá mã số 012/TĐG do Bộ Tài chính cấp lần đầu ngày 19/08/2015 và cấp đổi lần 4 ngày 27/06/2025.
- Thẩm định viên thực hiện: ThS. Lê Lực Quang Số thẻ thẩm định viên: XII17.1821
- Hoạt động theo Thông báo số 1294/TB-BTC ngày 31/12/2025 của Bộ Tài Chính về Danh sách thẩm định viên về giá tại các doanh nghiệp thẩm định giá kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 và Danh sách doanh nghiệp thẩm định giá, chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá không bảo đảm điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá năm 2026.
- Điện thoại : 0236.358.8068 Fax: 0236.358.8068
- Email : info@thamdinghgiaisaigon.com Website: www.thamdinghgiaisaigon.com

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

2.1. Thông tin về khách hàng thẩm định giá:

- Tên khách hàng : Công Ty TNHH Vĩnh Phát Motors
- Địa chỉ : Lô G1, đường số 9, Khu công nghiệp cơ khí ô tô, Xã Bình Mỹ, TP HCM.
- MST : 0313087457

2.2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- Giá trị căn hộ chung cư số T1 B32.02, địa chỉ: khu nhà ở cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ phường Thảo Điền, Thành phố Thủ Đức, TP. HCM (nay là phường An Khánh, TP. HCM).
- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 607, tờ bản đồ số 5, địa chỉ: Phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2, TP HCM (nay là phường Cát Lái, TP. HCM).
- Giá trị quyền sử dụng đất, quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 34, tờ bản đồ số 24, địa chỉ: 19/6 Ba Tháng Hai, phường 10, quận 10, TP HCM (nay là phường Vườn Lài, TP. HCM).
- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 545, tờ bản đồ số 88, địa chỉ: nền 49 Lô C5-07 khu tái định cư 50ha Cát Lái, phường Cát Lái, TP. HCM.
- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 537, tờ bản đồ số 22, phường Bình An, quận 2, TP HCM (nay là phường An Khánh, 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 05/2026.
- Ngày khảo sát hiện trạng 25/05/2026.

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 sửa của Luật giá về thẩm định giá.
- Nghị định 95/2024/NĐ-CP ngày 24/07/2024 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở;
- Nghị định số 71/2024 ngày 27/06/2024 của Chính phủ về Quy định về giá đất;
- Thông tư số 34/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Quy định thi, cấp, quản lý, thu hồi thẻ thẩm định viên về giá;
- Thông tư số 39/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Quy định về đào tạo, bồi dưỡng, cập nhật kiến thức và cấp chứng chỉ nghiệp vụ thẩm định giá;
- Thông tư số 38/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Quy định về đánh giá hoạt động doanh nghiệp thẩm định giá; trích lập dự phòng rủi ro nghề nghiệp, chế độ báo cáo về hoạt động thẩm định giá của doanh nghiệp thẩm định giá và chi phí phục vụ cho việc thẩm định giá của hội đồng thẩm định giá;
- Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành các chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về quy tắc đạo đức nghề nghiệp thẩm định giá, phạm vi công việc thẩm định giá, cơ sở giá trị thẩm định giá, hồ sơ thẩm định giá;
- Thông tư số 31/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về thu thập và phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá;
- Thông tư số 32/2024/TT-BTC ngày 16/06/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ thị trường, cách tiếp cận từ chi phí, cách tiếp cận từ thu nhập;
- Thông tư số 36/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá doanh nghiệp;
- Thông tư số 37/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá tài sản vô hình;
- Thông tư số 42/2024/TT-BTC ngày 20/06/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá bất động sản;
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0309509811 ngày 09/11/2009 và cấp đổi lần thứ 12 ngày 12 tháng 05 năm 2026;

- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá số 12/TĐG ngày 19/08/2015; cấp lại lần 4 ngày 27/6/2025;
- Thông báo số 2194/TB-BTC ngày 31/12/2025 của Bộ Tài Chính về Danh sách thẩm định viên về giá tại các doanh nghiệp thẩm định giá kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 và Danh sách doanh nghiệp thẩm định giá, chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá không bảo đảm điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá năm 2026;
- Nghị quyết số 87/2025/NQ-HĐND ngày 26/12/2025 của HĐND thành phố Hồ Chí Minh Ban hành quy định Bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh;
- Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30/03/2026 của Bộ xây dựng quyết định công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2025.
- Hợp đồng thẩm định giá số A.074/26/SaigonPA/HĐ ngày .../05/2026 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Công Ty TNHH Vĩnh Phát Motors;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số 286707, sổ vào sổ cấp GCN: CN05726 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Thủ Đức cấp ngày 17/05/2024.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số: BR 385074, sổ vào sổ cấp GCN: CH 03704 do UBND Quận 2 cấp ngày 08/01/2014.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số AA 01316314, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận số: CN784 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 10 cấp ngày 27/05/2025.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 874623, sổ vào sổ cấp GCN: CH00564 do UBND Quận 2 cấp ngày 13/07/2012.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số AA 05608014, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CN 21293 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai số 2 – Văn phòng đăng ký đất đai TP HCM cấp ngày 26/12/2025.
- Các tài liệu khác có liên quan.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

3.1. Căn hộ chung cư số T1 B32.02, địa chỉ: khu nhà ở cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ phường Thảo Điền, Thành phố Thủ Đức, TP. HCM (nay là phường An Khánh, TP. HCM)

3.1.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định là Căn hộ chung cư số T1 B32.02, địa chỉ: khu nhà ở cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ phường Thảo Điền, Thành phố Thủ Đức, TP. HCM (nay là phường An Khánh, TP. HCM).
- Vị trí: Tài sản thẩm định nằm tại tầng 32, khu B, tháp T1. Tài sản thuộc dự án chung cư Masteri tiếp giáp đường Võ Nguyên Giáp.

3.1.2. Đặc điểm khu đất

- Diện tích: 11377,8m²;
- Hình thức sử dụng: Sử dụng chung;
- Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị;
- Thời hạn sử dụng: Lâu dài;

3.1.3. Đặc điểm tài sản thẩm định giá

- Mã căn hộ: B32.02;
- Số tầng: Tầng 32;

- Tháp: Tháp T1;
- Diện tích sàn: 66,6m²;
- Hiện trạng sử dụng: đang để ở, nội thất cơ bản.

3.1.4. Thông tin quy hoạch

- Tài sản thẩm định thuộc quy hoạch đất nhóm nhà ở căn cứ theo quyết định số 8248/QĐ/UBND quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Phân khu số 1 đã được UBND TP HCM phê duyệt ngày 15/06/2025.

3.2. Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 607, tờ bản đồ số 5, địa chỉ: Phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2, TP HCM (nay là phường Cát Lái, TP. HCM).

3.2.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại: thửa đất số 607, tờ bản đồ số 5, địa chỉ: Phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2, TP HCM (nay là phường Cát Lái, TP. HCM).
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp mặt tiền đường Trịnh Khắc Lập (đường nhựa rộng khoảng 5), vị trí tài sản cách đường số 2 khoảng 30m, cách đường Đồng Văn Cống khoảng 350m.

3.2.2. Hiện trạng khu đất

- Tổng diện tích đất theo kích thước trên giấy chứng nhận là: 188,0m². Trong đó:
 - + Diện tích đất ở ngoài lộ giới là: 184,5 m²
 - + Diện tích đất trồng cây lâu năm trong lộ giới: 3,5 m²
- Chiều rộng mặt tiền: khoảng 8m.
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở, đất trồng cây lâu năm.
- Thời hạn sử dụng: đất ở: lâu dài; đất trồng cây lâu năm sử dụng đến ngày 16/11/2051.
- Hình dạng lô đất: Cân đối.
- Hiện trạng sử dụng: Trên đất có công trình xây dựng là nhà phố 3 tầng chưa cập nhật trên giấy chứng nhận, do đó SaigonPa chưa có cơ sở xác định giá trị.

3.2.3. Thông tin quy hoạch

- Tài sản thẩm định thuộc quy hoạch đất ở và đất giao thông theo app tra cứu TTQH TP.HCM (<https://thongtinquyhoach.hochiminhcity.gov.vn/>).

3.3. Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 34, tờ bản đồ số 24, địa chỉ: 19/6 Ba Tháng Hai, phường 10, quận 10, TP HCM (nay là phường Vườn Lài, TP. HCM).

3.3.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại: thửa đất số 34, tờ bản đồ số 24, địa chỉ: 19/6 Ba Tháng Hai, phường 10, quận 10, TP HCM (nay là phường Vườn Lài, TP. HCM).
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp hẻm đường 3 tháng 2 (hẻm bê tông trước tài sản rộng khoảng 10m), hẻm vào tài sản rộng khoảng 3,5m, đoạn hẹp nhất rộng khoảng 2,5m vị trí tài sản cách mặt tiền đường 3 tháng 2 khoảng 30m, cách vòng xoay 3 tháng 2 – Cách mạng tháng 8 là khoảng 300m.

3.3.2. Hiện trạng khu đất

- Tổng diện tích đất theo kích thước trên giấy chứng nhận là: 62,4m².
- Chiều rộng mặt tiền: khoảng 3,08m.
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị.
- Thời hạn sử dụng: lâu dài.
- Hình dạng lô đất: Không cân đối.
- Hiện trạng sử dụng: Trên đất có công trình xây dựng là nhà phố 4 tầng + lửng.

3.3.3. Công trình xây dựng trên đất

- Qua khảo sát thực tế dưới sự hướng dẫn của khách hàng, công trình xây dựng trên đất được xây đúng với giấy chứng nhận, do đó Saigon PA tính giá trị công trình theo diện tích sàn được công nhận trong giấy chứng nhận.
- Quy mô/Số tầng: Nhà phố 4 tầng + lửng.
- Tổng diện tích sử dụng trong giấy chứng nhận: 257,3 m².
- Kết cấu: Tường gạch, nền sàn BTCT, mái BTCT.
- Hiện trạng: Đang sử dụng bình thường.
- Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng:
 - + Ngoại quan tổng thể bên ngoài ở mức khá, nhà đã qua sử dụng.
 - + Tường ở mức khá, nước sơn chưa xuống cấp, bong tróc.
 - + Nền sàn ở mức khá, trầy xước ít.
 - + Mái ở mức khá, chưa dấu hiệu xuống cấp.
- **Chất lượng còn lại của phần 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	10	90	9
Khung, cột	-	-	-	-
Tường	18	15	85	15,3
Nền,sàn	17	15	85	14,45
Kết cấu đỡ mái	-	-	-	-
Mái	12	19	81	9,72
Tổng cộng	57			48,47
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình % (làm tròn)				85,0%

3.3.4. Quy hoạch

- Tài sản thẩm định thuộc quy hoạch đất khu dân cư hiện hữu cải tạo chỉnh trang theo Đồ án " Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư phường 2-3-4-9-10-11, quận 10" đã được UBND quận 10 phê duyệt tại Quyết định số 8007/QĐ-UBND ngày 30/12/2009.

3.4. Quyền sử dụng đất thừa đất tại Thừa đất số 545, tờ bản đồ số 88, địa chỉ: nền 49 Lô C5-07 khu tái định cư 50ha Cát Lái, phường Cát Lái, Tp HCM

3.4.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại Thừa đất số 545, tờ bản đồ số 88, địa chỉ: nền 49 Lô C5-07 khu tái định cư 50ha Cát Lái, phường Cát Lái, Tp HCM
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp đường số 49-CL nội bộ DKC Cát Lái (đường nhựa 12m cả lề); vị trí tài sản cách đường Nguyễn Thị Định khoảng 1,7km; cách đường Đồng Văn Cống khoảng 2,6km.

3.4.2. Hiện trạng khu đất

- Tổng diện tích đất được cấp theo kích thước trong Giấy chứng nhận là: 100,00 m².
- Chiều rộng mặt tiền: 5m.
- Hình thức sử dụng: Sử dụng chung của vợ và chồng.
- Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị.
- Thời hạn sử dụng: lâu dài.
- Hình dạng lô đất: Cân đối.
- Hiện trạng sử dụng: Đất trống

3.4.3. Quy hoạch

- Khu vực chưa có thông tin quy hoạch chi tiết theo trang thông tin quy hoạch TP HCM (<https://thongtinquyhoach.hochiminhcity.gov.vn/>)

3.5. Quyền sử dụng đất thừa đất tại Thừa đất số 537, tờ bản đồ số 22, phường Bình An, quận 2, TP HCM (nay là phường An Khánh, TP HCM)

3.5.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại Thừa đất số 537, tờ bản đồ số 22, phường Bình An, quận 2, TP HCM (nay là phường An Khánh, TP HCM)
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp đường hướng ra đường số 12 (đường nhựa 10m cả lề); vị trí tài sản cách đường số 12 khoảng 10m; cách đường Trần Nãi khoảng 200m.

3.5.2. Hiện trạng khu đất

- Tổng diện tích đất được cấp theo kích thước trong Giấy chứng nhận là: 79 m². Trong đó:
 - + Diện tích đất ở ngoài lộ giới: 76,8m²
 - + Diện tích đất ở thuộc lộ giới: 2,2m²
- Chiều rộng mặt tiền: 4m.
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.
- Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị.
- Thời hạn sử dụng: lâu dài.
- Hình dạng lô đất: Cân đối.
- Hiện trạng sử dụng: Có nhà 4 tầng.

3.5.3. Quy hoạch

Tài sản thuộc quy hoạch đất ở theo trang thông tin quy hoạch TP HCM (<https://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 dồi dào đối với tài sản là đất ở tại đô thị 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 tiếp tục duy trì ở mức cao, lạm phát, tỷ giá tăng trong tầm kiểm soát, các văn bản luật mới về bất động sản có hiệu lực, thị trường bất động sản phục hồi tích cực cả về giá lẫn khối lượng giao dịch ở một số phân khúc. Mặc dù vẫn còn tồn tại khó khăn như mặt bằng lãi suất có xu hướng tăng, tín dụng ngành có khả năng bị kiểm soát chặt hơn trong thời gian tới, tăng trưởng nóng ở một số khu vực, phân khúc nhưng với triển vọng tăng trưởng kinh tế, điều kiện vĩ mô tích cực, chính sách điều hành linh hoạt của Chính phủ, Saigon PA nhận định thị trường bất động sản trong nước nói chung và tại khu vực thẩm định giá nói riêng nhiều khả năng tiếp tục đà phục hồi trong trung hạn và phát triển ổn định trong dài hạn.

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

- Yếu tố về kinh tế: Khu dân cư tập trung đông đúc; hoạt động kinh tế phát triển; thu nhập bình quân đầu người ở mức cao.
- Yếu tố về xã hội: Cơ sở hạ tầng giao thông phát triển; hệ thống điện, nước, dịch vụ viễn thông có; dân trí cao; an ninh xã hội được đảm bảo.

5. GIẢ THIẾT VÀ GIẢ THIẾT ĐẶC BIỆT

- Pháp lý của tài sản thẩm định giá là hợp pháp.
- Điều kiện giao dịch trên thị trường bình thường, người bán sẵn sàng bán và người mua sẵn sàng mua, không bị chi phối bởi lý do chủ quan khác.
- Giá ước tính giao dịch thành công là giá đại diện cho tài sản trên thị trường.
- Người cung cấp thông tin/hướng dẫn khảo sát có đầy đủ thẩm quyền, hiểu biết về tài sản.
- Giả thiết đặc biệt: không có.

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

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

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

6.2. Xác định giá trị tài sản cần thẩm định giá

6.2.1. Xác định giá trị căn hộ chung cư số T1 B32.02, địa chỉ: khu nhà ở cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ phường Thảo Điền, TP Thủ Đức, TP HCM (nay là phường An Khánh, TP HCM)

❖ 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 05/2026	Rao bán tháng 05/2026	Rao bán tháng 05/2026
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

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
5	Vị trí	Căn góc Chung cư Masteri Thảo Điền Tháp T3, 159 Võ Nguyên Giáp, phường An Khánh, TP HCM	Căn góc Chung cư Masteri Thảo Điền Tháp T3, 159 Võ Nguyên Giáp, phường An Khánh, TP HCM	Căn thường Chung cư Masteri Thảo Điền Tháp T5, 159 Võ Nguyên Giáp, phường An Khánh, TP HCM	Căn thường Chung cư Masteri Thảo Điền Tháp T3, 159 Võ Nguyên Giáp, phường An Khánh, TP HCM
6	Tầng	Tầng cao	Tầng cao	Tầng cao	Tầng cao
7	Quy mô diện tích	66,6m ²	66,8m ²	71,1m ²	70,1m ²
8	Tình trạng nội thất	Nội thất cơ bản	Nội thất cơ bản	Nội thất cơ bản	Nội thất cơ bản
9	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
10	Giá rao bán (VND)		8.500.000.000	9.400.000.000	8.500.000.000
11	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
12	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		8.330.000.000	8.930.000.000	8.330.000.000
13	Đơn giá căn hộ (VND/m ²)		124.626.000	125.598.000	118.830.000
14	Thông tin tham chiếu		Trung - 0898303626	Đức - 0941175757	Hoài - 0936721723

❖ **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)		124.626.000	125.598.000	118.830.000
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		124.626.000	125.598.000	118.830.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
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		124.626.000	125.598.000	118.830.000
3	Vị trí	Căn góc Chung cư Masteri Thảo Điền Tháp T3, 159 Võ Nguyên Giáp, phường An Khánh, TP HCM	Căn góc Chung cư Masteri Thảo Điền Tháp T3, 159 Võ Nguyên Giáp, phường An Khánh, TP HCM	Căn thường Chung cư Masteri Thảo Điền Tháp T5, 159 Võ Nguyên Giáp, phường An Khánh, TP HCM	Căn thường Chung cư Masteri Thảo Điền Tháp T3, 159 Võ Nguyên Giáp, phường An Khánh, TP HCM
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	5,00%	5,00%
	Mức điều chỉnh		0	6.279.900	5.941.500
	Giá trị sau điều chỉnh		124.626.000	131.877.900	124.771.500
4	Tầng	Tầng cao	Tầng cao	Tầng cao	Tầng cao
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		124.626.000	131.877.900	124.771.500
5	Quy mô diện tích	66,6m ²	66,8m ²	71,1m ²	70,1m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		124.626.000	131.877.900	124.771.500
6	Tình trạng nội thất	Nội thất cơ bản	Nội thất cơ bản	Nội thất cơ bản	Nội thất cơ bản
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		124.626.000	131.877.900	124.771.500
7	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		124.626.000	131.877.900	124.771.500
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		124.626.000	131.877.900	124.771.500

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		127.091.800		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		-2%	4%	-2%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		127.092.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		0	6.279.900	5.941.500
	Số lần điều chỉnh		0	1	1
	Biên độ điều chỉnh		0,0%	0,0% - 5,0%	0,0% - 5,0%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		0	6.279.900	5.941.500

❖ **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 vị trí so với tài sản cần thẩm định:

- Về yếu tố vị trí : Tài sản thẩm định có vị trí là căn góc, tương đồng tài sản so sánh 1. Trong khi đó, tài sản so sánh 2, 3 có vị trí là căn thường 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 2, 3 khoảng 5% về yếu tố vị trí.

❖ **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 **127.092.000 VND/m²**.
- Căn hộ chung cư số T1 B32.02, địa chỉ: khu nhà ở cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ phường Thảo Điền, TP Thủ Đức, TP HCM (nay là phường An Khánh, TP HCM) có diện tích sàn là 66,6 m²

$$\begin{aligned}
 \text{Giá trị căn hộ} &= \text{Diện tích} \times \text{Đơn giá} \\
 &= 66,6 \text{ m}^2 \times 127.092.000 \text{ VND/m}^2 \\
 &= \mathbf{8.464.327.200 \text{ VND}}
 \end{aligned}$$

6.2.2. Xác định giá trị quyền sử dụng đất Thửa đất số 607, tờ bản đồ số 5, địa chỉ: Phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2, TP HCM (nay là phường Cát Lái, TP HCM)

6.2.2.1. Xác định giá trị quyền sử dụng đất ở ngoài lộ giới Thửa đất số 607, tờ bản đồ số 5, địa chỉ: Phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2, TP HCM (nay là phường Cát Lái, TP HCM)

❖ **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 05/2026	Rao bán tháng 05/2026	Rao bán tháng 05/2026
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 Trịnh Khắc Lập, Phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2, TP HCM (nay là phường Cát Lái, TP HCM)	Mặt tiền Đường Số 2, Phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2, TP HCM (nay là phường Cát Lái, TP HCM)	Mặt tiền Đường Số 2, Phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2, TP HCM (nay là phường Cát Lái, TP HCM)	Mặt tiền Đường Trịnh Khắc Lập, Phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2, TP HCM (nay là phường Cát Lái, TP HCM)
6	Quy mô diện tích	188,0m2	80,0m2	54,0m2	209,5m2
7	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
8	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
9	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
10	Giá rao bán (VND)		13.000.000.000	7.700.000.000	30.000.000.000
11	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
12	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		12.740.000.000	7.546.000.000	29.194.000.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
13	Kết cấu công trình xây dựng		Nhà hầm 4 tầng	Nhà 3 tầng	Đất trống
	Diện tích sàn sử dụng		324,0	134,0	0,0
	Giá trị công trình xây dựng (VND)		2.462.400.000	797.300.000	0
14	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		128.470.000	124.976.000	139.351.000
15	Thông tin tham chiếu		Chung - 0938699336	Trường Hoan - 0946 910 990	Hang - 0933.913.566

❖ **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)		128.470.000	124.976.000	139.351.000
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		128.470.000	124.976.000	139.351.000
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		128.470.000	124.976.000	139.351.000
3	Vị trí	Mặt tiền đường Trịnh Khắc Lập, Phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2, TP HCM (nay là	Mặt tiền Đường Số 2, Phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2, TP HCM (nay là phường	Mặt tiền Đường Số 2, Phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2, TP HCM (nay là phường	Mặt tiền Đường Trịnh Khắc Lập, Phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2, TP HCM (nay

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
		phường Cát Lái, TP HCM)	Cát Lái, TP HCM)	Cát Lái, TP HCM)	là phường Cát Lái, TP HCM)
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		128.470.000	124.976.000	139.351.000
4	Chiều rộng mặt tiền	8,0m	4,70m	4,70m	8,28m
	Tỷ lệ điều chỉnh		3,30%	3,30%	-0,28%
	Mức điều chỉnh		4.239.510	4.124.208	-390.183
	Giá trị sau điều chỉnh		132.709.510	129.100.208	138.960.817
5	Quy mô diện tích	188,0m ²	80,0m ²	54,0m ²	209,5m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		-7,20%	-8,93%	1,43%
	Mức điều chỉnh		-9.249.840	-11.160.357	1.992.719
	Giá trị sau điều chỉnh		123.459.670	117.939.851	140.953.537
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		123.459.670	117.939.851	140.953.537
7	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		123.459.670	117.939.851	140.953.537
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		123.459.670	117.939.851	140.953.537
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		123.459.670	117.939.851	140.953.537
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		127.451.019		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		-3%	-7%	11%

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		127.451.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		13.489.350	15.284.565	2.382.902
	Số lần điều chỉnh		2	2	2
	Biên độ điều chỉnh		3,3% - 7,2%	3,3% - 8,9%	0,3% - 1,4%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-5.010.330	-7.036.149	1.602.537

❖ **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 so với tài sản cần thẩm định:

- Về yếu tố chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định có chiều rộng mặt tiền là khoảng 8m. Trong khi đó, tài sản so sánh 1, 2 có chiều rộng mặt tiền lần lượt là 4,7m; 4,7m kém lợi thế hơn tài sản thẩm định; tài sản so sánh 3 có chiều rộng mặt tiền là 8,28m 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 khoảng 3,3% và thấp hơn tài sản so sánh 3 là khoảng 0,28% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có quy mô diện tích 188m². Trong khi đó, tài sản so sánh 1, 2 có quy mô diện tích lần lượt là 80m², 54m² lợi thế hơn so với tài sản thẩm định; tài sản so sánh 3 có quy mô diện tích là 209,5m² kém lợi thế hơn tài sản thẩm định giá. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn tài sản so sánh 1, 2 lần lượt là khoảng 7,2%, 8,93% và cao hơn tài sản so sánh 3 là khoảng 1,43% về yếu tố quy mô diện tích.

❖ **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 **127.451.000 VND/m²**.
- Thửa đất số 607, tờ bản đồ số 5, địa chỉ: Phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2, TP HCM (nay là phường Cát Lái, TP HCM) có diện tích đất ở ngoài lộ giới là 184,5 m²

$$\begin{aligned} \text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích} \times \text{Đơn giá} \\ &= 184,5 \text{ m}^2 \times \mathbf{127.451.000 \text{ VND/m}^2} \\ &= \mathbf{23.514.709.500 \text{ VNĐ.}} \end{aligned}$$

6.2.2.2. Xác định giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm trong lộ giới tại Thửa đất số 607, tờ bản đồ số 5, địa chỉ: Phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2, TP HCM (nay là phường Cát Lái, TP HCM)

- Căn cứ theo yêu cầu của khách hàng, SaigonPA xác định giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm trong lộ giới theo Nghị quyết số 87/2025/NQ-HĐND, ngày 26/12/2025 của Hội

- đồng nhân dân thành phố Hồ Chí Minh ban hành quy định bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.
- Đơn giá đất trồng cây lâu năm cùng vị trí trong khu dân cư: 5.510.000 VND/m²
 - Thửa đất số 607, tờ bản đồ số 5, địa chỉ: Phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2, TP HCM (nay là phường Cát Lái, TP HCM) có diện tích đất trồng cây lâu năm trong lộ giới là 3,5m².

$$\begin{aligned}\text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích đất} \times \text{Đơn giá đất} \\ &= 3,5\text{m}^2 \times 5.510.000 \text{ VND/m}^2 \\ &= \mathbf{19.285.000 \text{ VND}}\end{aligned}$$

Lưu ý: Khi Nhà nước thu hồi phần đất này để thực hiện dự án theo quy hoạch, đơn giá đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định.

6.2.3. Xác định giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng tại Thửa đất số 34, tờ bản đồ số 24, địa chỉ: 19/6 Ba Tháng Hai, phường 10, quận 10, TP HCM (nay là phường Vườn Lài, TP HCM)

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

❖ Thông tin giao dịch thị trường và các yếu tố so sánh

Tiến hành khảo sát thị trường, Saigon PA thu thập được thông tin về 3 giao dịch/mua bán tài sản tương đồng nhất với tài sản thẩm định:

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Thời điểm/Tình trạng giao dịch		Rao bán tháng 05/2026	Rao bán tháng 05/2026	Rao bán tháng 05/2026
2	Tình trạng pháp lý	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
3	Điều kiện giao dịch	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường
4	Mục đích sử dụng đất	ODT	ODT	ODT	ODT
5	Vị trí	Hẻm đường 3/2 - gần mặt tiền đường Phường 10, Quận 10, TP HCM (nay là phường Hòa Hưng, TP HCM), cách mặt tiền khoảng 30m	Hẻm 157 đường 3/2 + hẻm 1m, Phường 11, Quận 10, Hồ Chí Minh (nay là phường Vườn Lài, TP HCM), cách mặt tiền khoảng 50m	Hẻm 232 đường Cao Thắng, Phường 10, Quận 10, Hồ Chí Minh (phường Hòa Hưng, TP HCM), cách mặt tiền khoảng 100m	Hẻm 177 đường 3/2, Phường 11, Quận 10, Hồ Chí Minh (nay là phường Vườn Lài, TP HCM), cách mặt tiền khoảng 30m
6	Chiều rộng mặt tiền	3,08m	4,0m	4,50m	4,50m
7	Quy mô diện tích	62,4m ²	61,5m ²	44,7m ²	61,0m ²
8	Cơ sở hạ tầng	Hẻm trước nhà 10m (hẻm vào 3,5m, đoạn hẹp nhất 2,5m)	Hẻm bê tông rộng khoảng 4-5m	Hẻm bê tông rộng khoảng 3m	Hẻm bê tông rộng khoảng 4-5m

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
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)		14.900.000.000	11.900.000.000	16.800.000.000
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)		14.850.000.000	11.419.300.000	16.464.000.000
14	Kết cấu công trình xây dựng		Nhà 5 tầng	Nhà 5 tầng	Nhà 6 tầng
	Diện tích sàn sử dụng		276,8	186,0	329,4
	Giá trị công trình xây dựng (VND)		1.646.662.500	1.185.750.000	1.959.930.000
15	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		214.688.000	228.938.000	237.772.000
16	Thông tin tham chiếu		Đạt - 0901848841	Chi - 0396973442	Việt - 0877723468

❖ **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)		214.688.000	228.938.000	237.772.000
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		214.688.000	228.938.000	237.772.000
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		214.688.000	228.938.000	237.772.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
3	Vị trí	Hẻm đường 3/2 - gần mặt tiền đường Phường 10, Quận 10, TP HCM (nay là phường Hòa Hưng, TP HCM), cách mặt tiền khoảng 30m	Hẻm 157 đường 3/2 + hẻm 1m, Phường 11, Quận 10, Hồ Chí Minh (nay là phường Vườn Lài, TP HCM), cách mặt tiền khoảng 50m	Hẻm 232 đường Cao Thắng, Phường 10, Quận 10, Hồ Chí Minh (phường Hòa Hưng, TP HCM), cách mặt tiền khoảng 100m	Hẻm 177 đường 3/2, Phường 11, Quận 10, Hồ Chí Minh (nay là phường Vườn Lài, TP HCM), cách mặt tiền khoảng 30m
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	5,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	11.446.900	0
	Giá trị sau điều chỉnh		214.688.000	240.384.900	237.772.000
4	Chiều rộng mặt tiền	3,08m	4,0m	4,50m	4,50m
	Tỷ lệ điều chỉnh		-0,92%	-1,42%	-1,42%
	Mức điều chỉnh		-1.975.130	-3.250.920	-3.376.362
	Giá trị sau điều chỉnh		212.712.870	237.133.980	234.395.638
5	Quy mô diện tích	62,4m ²	61,5m ²	44,7m ²	61,0m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		-0,09%	-1,77%	-0,14%
	Mức điều chỉnh		-193.219	-4.052.203	-332.881
	Giá trị sau điều chỉnh		212.519.651	233.081.778	234.062.757
6	Cơ sở hạ tầng	Hẻm trước nhà 10m (hẻm vào 3,5m, đoạn hẹp nhất 2,5m)	Hẻm bê tông rộng khoảng 4-5m	Hẻm bê tông rộng khoảng 3m	Hẻm bê tông rộng khoảng 4-5m
	Tỷ lệ điều chỉnh		-10%	0%	-10%
	Mức điều chỉnh		-21.468.800	0	-23.777.200
	Giá trị sau điều chỉnh		191.050.851	233.081.778	210.285.557
7	Hình dáng	Không cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
	Tỷ lệ điều chỉnh		-3,00%	-3,00%	-3,00%
	Mức điều chỉnh		-6.440.640	-6.868.140	-7.133.160
	Giá trị sau điều chỉnh		184.610.211	226.213.638	203.152.397

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
8	Phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		184.610.211	226.213.638	203.152.397
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		184.610.211	226.213.638	203.152.397
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		204.658.749		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		-10%	11%	-1%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		204.659.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		30.077.789	25.618.162	34.619.603
	Số lần điều chỉnh		4	4	4
	Biên độ điều chỉnh		0,1% - 10,0%	1,4% - 5,0%	0,1% - 10,0%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-30.077.789	-2.724.362	-34.619.603

❖ **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 vị trí, chiều rộng mặt tiền, quy mô diện tích, cơ sở hạ tầng, hình dáng so với tài sản cần thẩm định:

- Về yếu tố vị trí: Tài sản thẩm định có vị trí cách mặt tiền đường 3 tháng 2 khoảng 30m, tương đồng tài sản so sánh 1, 3. Trong khi đó, tài sản so sánh 2 có vị trí cách mặt tiền đường Cao Thắng là khoảng 100m, 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 2 là khoảng 5% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.
- Về yếu tố chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định có chiều rộng mặt tiền là khoảng 3,08m. Trong khi đó, tài sản so sánh 1, 2, 3 có chiều rộng mặt tiền lần lượt là 4,0m; 4,5m; 4,5m lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở

dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn tài sản so sánh 1, 2, 3 lần lượt khoảng 0,92%; 1,42%; 1,42% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.

- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có quy mô diện tích 62,4m². Trong khi đó, tài sản so sánh 1, 2, 3 có quy mô diện tích lần lượt là 61,5m²; 44,7m²; 61m² 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 tài sản so sánh 1, 2, 3 lần lượt là khoảng 0,09%; 1,77%; 0,14 về yếu tố quy mô diện tích.
- Về yếu tố cơ sở hạ tầng: Tài sản thẩm định giá tiếp giáp hẻm bê tông rộng khoảng 10m (hẻm vào khoảng 3,5m, đoạn hẹp nhất khoảng 2,5m), tương đồng tài sản so sánh 2. Trong khi đó, tài sản so sánh 1, 3 tiếp giáp hẻm bê tông rộng khoảng 4-5m lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn tài sản so sánh 1, 3 là khoảng 10% về yếu tố cơ sở hạ tầng.
- Về hình dáng: Tài sản thẩm định giá có hình dáng không cân đối. Trong khi đó tài sản so sánh 1, 2, 3 có hình dáng cân đối, lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn tài sản so sánh 1, 2, 3 là khoảng 3% về yếu tố cơ sở hạ tầng.

❖ **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 **204.659.000 VND/m²**.
- Thửa đất số 34, tờ bản đồ số 24, địa chỉ: 19/6 Ba Tháng Hai, phường 10, quận 10, TP HCM (nay là phường Vườn Lài, TP HCM) có diện tích đất ở ngoài lộ giới là 62,4m²
Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích x Đơn giá
= 62,4 m² x **204.659.000 VND/m²**
= **12.770.721.600 VNĐ.**

6.2.3.2. Xác định giá trị công trình xây dựng

- Căn cứ đặc điểm của tài sản thẩm định giá, các thông tin thu thập được trên thị trường, Saigon PA nhận định không đủ cơ sở để xác định giá trị tài sản theo phương pháp so sánh thuộc cách tiếp cận từ thị trường và các phương pháp thuộc cách tiếp cận từ thu nhập, do không thu thập được thông tin chuyển nhượng hoặc chào mua hoặc chào bán của tài sản so sánh tương tự tại thời điểm thẩm định giá, khu vực thẩm định giá và thông tin thu nhập có thể được tạo ra từ tài sản trong tương lai. Do đó, Saigon PA đề xuất xác định giá trị tài sản theo phương pháp chi phí thay thế thuộc cách tiếp cận từ chi phí.
- Giá trị công trình xây dựng trên đất được xác định theo công thức sau:
$$\text{Giá trị của CTXD hiện tại} = \text{Diện tích sử dụng (m}^2\text{)} \times \text{Đơn giá xây dựng (VND/m}^2\text{)} \times \text{CLCL của công trình (\%)}$$

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Chất lượng còn lại (%)	Đơn giá (VND/m ²)	Thành tiền làm tròn (VND)
1	Giá trị quyền sở hữu công trình xây dựng: nhà 4 tầng + lửng	257,3	85%	9.041.000	1.977.312.000

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

6.2.4. Xác định giá trị quyền sử dụng đất Thửa đất số 545, tờ bản đồ số 88, địa chỉ: nền 49 Lô C5-07 khu tái định cư 50ha Cát Lái, phường Cát Lái, Tp HCM

❖ **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 5/2026	Rao bán tháng 5/2026	Rao bán tháng 5/2026
2	Thông tin tham chiếu		Lê Quy - 0934820128	Xuân Nam - 0932666162	Anh Hùng - 0915979186
3	Tình trạng pháp lý	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
4	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
5	Mục đích sử dụng đất	ODT	ODT	ODT	ODT
6	Vị trí	Mặt tiền Đường 49-CL, Khu dân cư Cát Lái Invesco, Phường Cát Lái, Quận 2, Hồ Chí Minh	Mặt tiền Đường 51-CL, Khu dân cư Cát Lái Invesco, Phường Cát Lái, Quận 2, Hồ Chí Minh	Mặt tiền Đường 51-CL, Khu dân cư Cát Lái Invesco, Phường Cát Lái, Quận 2, Hồ Chí Minh	Mặt tiền Khu dân cư Cát Lái Invesco, Đường 67Cl, Phường Cát Lái, Quận 2, Hồ Chí Minh
7	Chiều rộng mặt tiền	5,0m	5,0m	5,0m	5,0m
8	Quy mô diện tích	100,0m	100,0m ²	100,0m ²	100,0m ²
9	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa 12m cả lề	Đường nhựa 12m cả lề	Đường nhựa 12m cả lề	Đường nhựa 12m cả lề
10	Hình dáng	cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
11	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
12	Giá rao bán (VND)		7.500.000.000	7.000.000.000	7.000.000.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
13	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
14	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		7.400.000.000	6.950.000.000	6.950.000.000
15	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		74.000.000	69.500.000	69.500.000

❖ **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)		74.000.000	69.500.000	69.500.000
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		74.000.000	69.500.000	69.500.000
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		74.000.000	69.500.000	69.500.000
3	Vị trí	Mặt tiền Đường 49-CL, Khu dân cư Cát Lái Invesco, Phường Cát Lái, Quận 2, Hồ Chí Minh	Mặt tiền Đường 51-CL, Khu dân cư Cát Lái Invesco, Phường Cát Lái, Quận 2, Hồ Chí Minh	Mặt tiền Đường 51-CL, Khu dân cư Cát Lái Invesco, Phường Cát Lái, Quận 2, Hồ Chí Minh	Mặt tiền Khu dân cư Cát Lái Invesco, Đường 67Cl, Phường Cát Lái, Quận 2, Hồ Chí Minh
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		74.000.000	69.500.000	69.500.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
4	Chiều rộng mặt tiền	5,0m	5,0m	5,0m	5,0m
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		74.000.000	69.500.000	69.500.000
5	Quy mô diện tích	100,0m ²	100,0m ²	100,0m ²	100,0m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		74.000.000	69.500.000	69.500.000
6	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa 12m cả lề	Đường nhựa 12m cả lề	Đường nhựa 12m cả lề	Đường nhựa 12m cả lề
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		74.000.000	69.500.000	69.500.000
7	Hình dáng	cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		74.000.000	69.500.000	69.500.000
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		74.000.000	69.500.000	69.500.000
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		74.000.000	69.500.000	69.500.000
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		71.000.000		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		4,2%	-2,1%	-2,1%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		71.000.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		0	0	0
	Số lần điều chỉnh		0	0	0
	Biên độ điều chỉnh		0,0%	0,0%	0,0%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		0	0	0

❖ **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 không có sự khác biệt so với tài sản cần thẩm định.

❖ **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 **71.000.000 VND/m²**.
- Thửa đất số 545, tờ bản đồ số 88, địa chỉ: nền 49 Lô C5-07 khu tái định cư 50ha Cát Lái, phường Cát Lái, Tp HCM có diện tích đất ở tại đô thị: 100,00m²

$$\begin{aligned} \text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích đất} \times \text{Đơn giá} \\ &= 100,00\text{m}^2 \times \mathbf{71.000.000 \text{ VND/m}^2} \\ &= \mathbf{7.100.000.000 \text{ VNĐ.}} \end{aligned}$$

6.2.5. Xác định giá trị quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 537, tờ bản đồ số 22, phường Bình An, quận 2, Tp HCM (nay là phường An Khánh, TP HCM)

6.2.5.1. Xác định giá trị quyền sử dụng đất ở ngoài 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	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Thời điểm/Tình trạng giao dịch		Rao bán tháng 1/2026	Rao bán tháng 5/2026	Rao bán tháng 5/2026
2	Thông tin tham chiếu		Văn Hoan - 0908947618	Quý Mạnh - 0904588067	Văn Dưỡng - 0704018239
3	Tình trạng pháp lý	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
4	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
5	Mục đích sử dụng đất	ODT	ODT	ODT	ODT
6	Vị trí	Đường hướng ra Đường Số 12, Phường Bình An, Quận 2, Hồ Chí Minh (nay là phường An Khánh, TP HCM)	Đường hướng ra Đường Số 12, Phường Bình An, Quận 2, Hồ Chí Minh (nay là phường An Khánh, TP HCM)	Đường Số 14, Phường An Khánh, Hồ Chí Minh (nay là phường An Khánh, TP HCM)	Đường hướng ra Đường Số 12, Phường Bình An, Quận 2, Hồ Chí Minh (nay là phường An Khánh, TP HCM)
7	Chiều rộng mặt tiền	4,0m	10,0m	8,30m	4,20m
8	Quy mô diện tích	79,0m	290,0m ²	140,8m ²	75,6m ²
9	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa 10m cả lề	Đường nhựa 10m cả lề	Đường nhựa 10m cả lề	Đường nhựa 10m cả lề
10	Hình dáng	cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
11	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
12	Giá rao bán (VND)		57.000.000.000	28.000.000.000	15.000.000.000
13	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
14	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		50.160.000.000	26.646.760.000	14.250.000.000
15	Kết cấu công trình xây dựng		0	Nhà cấp 4	0
16	Diện tích sàn sử dụng		0,0	125,0	0,0
17	Giá trị công trình xây dựng (VND)		0	390.437.500	0
18	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		172.966.000	186.480.000	188.492.000

❖ **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)		172.966.000	186.480.000	188.492.000
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		172.966.000	186.480.000	188.492.000
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		172.966.000	186.480.000	188.492.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
3	Vị trí	Đường hướng ra Đường Số 12, Phường Bình An, Quận 2, Hồ Chí Minh (nay là phường An Khánh, TP HCM)	Đường hướng ra Đường Số 12, Phường Bình An, Quận 2, Hồ Chí Minh (nay là phường An Khánh, TP HCM)	Đường Số 14, Phường An Khánh, Hồ Chí Minh (nay là phường An Khánh, TP HCM)	Đường hướng ra Đường Số 12, Phường Bình An, Quận 2, Hồ Chí Minh (nay là phường An Khánh, TP HCM)
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		172.966.000	186.480.000	188.492.000
4	Chiều rộng mặt tiền	4,0m	10,0m	8,30m	4,20m
	Tỷ lệ điều chỉnh		-6,00%	-4,30%	0,00%
	Mức điều chỉnh		-10.377.960	-8.018.640	0
	Giá trị sau điều chỉnh		162.588.040	178.461.360	188.492.000
5	Quy mô diện tích	79,0m ²	290,0m ²	140,8m ²	75,6m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		14,07%	4,12%	0,00%
	Mức điều chỉnh		24.336.316	7.682.976	0
	Giá trị sau điều chỉnh		186.924.356	186.144.336	188.492.000
6	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa 10m cả lề	Đường nhựa 10m cả lề	Đường nhựa 10m cả lề	Đường nhựa 10m cả lề
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		186.924.356	186.144.336	188.492.000
7	Hình dáng	cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		186.924.356	186.144.336	188.492.000
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		186.924.356	186.144.336	188.492.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		186.924.356	186.144.336	188.492.000
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		187.186.897		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		-0,1%	-0,6%	0,7%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		187.187.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		34.714.276	15.701.616	0
	Số lần điều chỉnh		2	2	0
	Biên độ điều chỉnh		6,0% - 14,1%	4,1% - 4,3%	0,0%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		13.958.356	-335.664	0

❖ **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 yếu tố chiều rộng mặt tiền, quy mô diện tích so với tài sản cần thẩm định:

- Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định giá có chiều rộng mặt tiền 4m. Trong khi đó, tài sản so sánh 1; 2 có chiều rộng mặt tiền lần lượt 10,0m; 8,30m nên các tài sản so sánh 1; 2 lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn tài sản so sánh 1; 2 lần lượt là khoảng 6,00%; 4,30% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có quy mô diện tích 79,0m². Trong khi đó, tài sản so sánh 1; 2 có quy mô diện tích lần lượt 290,0m²; 140,8m²; nên các tài sản so sánh kém lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất cao hơn tài sản so sánh 1; 2 lần lượt là khoảng 14,07%; 4,12% về yếu tố quy mô diện tích.

❖ **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 **187.187.000 VND/m²**.
- Thửa đất số 537, tờ bản đồ số 22, phường Bình An, quận 2, Tp HCM (nay là phường An Khánh, TP HCM) có diện tích đất ở ngoài lộ giới: 76,8m²

$$\begin{aligned} \text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích đất} \times \text{Đơn giá} \\ &= 76,8\text{m}^2 \times 187.187.000 \text{ VND/m}^2 \\ &= 14.375.961.600 \text{ VNĐ.} \end{aligned}$$

6.2.5.2. Xác định giá trị quyền sử dụng đất ở thuộc lộ giới

- Căn cứ theo yêu cầu của khách hàng, SaigonPA xác định giá trị quyền sử dụng đất ở đô thị trong lộ giới theo Nghị quyết số 87/2025/NQ-HĐND ngày 26/12/2025 của HĐND thành phố Hồ Chí Minh Ban hành quy định Bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.
- Đơn giá đất ở vị trí 2 đường số 12: 44.300.000 VND/m²
- Tài sản thẩm định có đất ở tại đô thị trong lộ giới là khoảng 2,20 m².

$$\begin{aligned}\text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích đất} \times \text{Đơn giá đất} \\ &= 2,20 \text{ m}^2 \times 44.300.000 \text{ VND/m}^2 \\ &= \mathbf{97.460.000 \text{ VND}}\end{aligned}$$

Lưu ý: Khi Nhà nước thu hồi phần đất này để thực hiện dự án theo quy hoạch, đơn giá đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định.

7. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
1	Căn hộ chung cư số T1 B32.02, địa chỉ: khu nhà ở cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ phường Thảo Điền, TP Thủ Đức, TP HCM (nay là phường An Khánh, TP HCM)			8.464.327.200
1.1	Giá trị căn hộ	66,6	127.092.000	8.464.327.200
2	Thửa đất số 607, tờ bản đồ số 5, địa chỉ: Phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2, TP HCM (nay là phường Cát Lái, TP HCM)			23.533.994.500
2.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở ngoài lộ giới	184,50	127.451.000	23.514.709.500
2.2	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm trong lộ giới	3,50	5.510.000	19.285.000
3	Thửa đất số 34, tờ bản đồ số 24, địa chỉ: 19/6 Ba Tháng Hai, phường 10, quận 10, TP HCM (nay là phường Vườn Lài, TP HCM)			14.748.033.600
3.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở tại đô thị	62,40	204.659.000	12.770.721.600
3.2	Giá trị quyền sở hữu công trình xây dựng	257,3		1.977.312.000
4	Thửa đất số 545, tờ bản đồ số 88, địa chỉ: nền 49 Lô C5-07 khu tái định cư 50ha Cát Lái, phường Cát Lái, Tp HCM			7.100.000.000
4.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở	100,00	71.000.000	7.100.000.000
5	Thửa đất số 537, tờ bản đồ số 22, phường Bình An, quận 2, Tp HCM (nay là phường An Khánh, TP HCM)			14.473.421.600
5.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở ngoài lộ giới	76,80	187.187.000	14.375.961.600
5.2	Giá trị quyền sử dụng đất ở thuộc lộ giới	2,20	44.300.000	97.460.000
Tổng giá trị (VND)				68.319.776.900
Tổng giá trị làm tròn (VND)				68.320.000.000

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 68.320.000.000 VND.

Bảng chữ: Sáu mươi tám tỷ ba trăm hai mươi 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.074/26/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.
- 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.
- Đối với phần diện tích đất nằm trong phạm vi lộ giới, Saigon PA ước tính đơn giá đất quy định tại Nghị quyết số 87/2025/NQ-HĐND, ngày 26/12/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố Hồ Chí Minh ban hành quy định bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh, khi Nhà nước thu hồi, giá trị phần diện tích đất này do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định. Do đó, Saigon PA đề nghị lưu ý trong các giao dịch đối với 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.
- 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 PHỤ LỤC KÈM THEO: (Nếu có)

- 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.

THẨM ĐỊNH VIÊN



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

Trợ lý Thẩm định viên



Nguyễn Tấn Tài

CHỦ TỊCH HĐQT kiêm GIÁM ĐỐC



Nguyễn Mạnh Hùng
Số thẻ TĐV về giá: VI10.374

Trợ lý Thẩm định viên



Nguyễn Văn Phước

MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

Căn hộ chung cư số T1 B32.02, địa chỉ: khu nhà ở cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ phường Thảo Điền



Đường tiếp giáp tài sản thẩm định giá



Tổng quan khu T1 tài sản thẩm định giá



Thang máy khu tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá

Thửa đất số 34, tờ bản đồ số 24, địa chỉ: 19/6 Ba Tháng Hai, phường 10, quận 10, TP HCM (nay là phường Hòa Hưng, TP HCM)



Hẻm vào tài sản thẩm định giá



Hẻm vào tài sản thẩm định giá



Hẻm tiếp giáp tài sản thẩm định giá



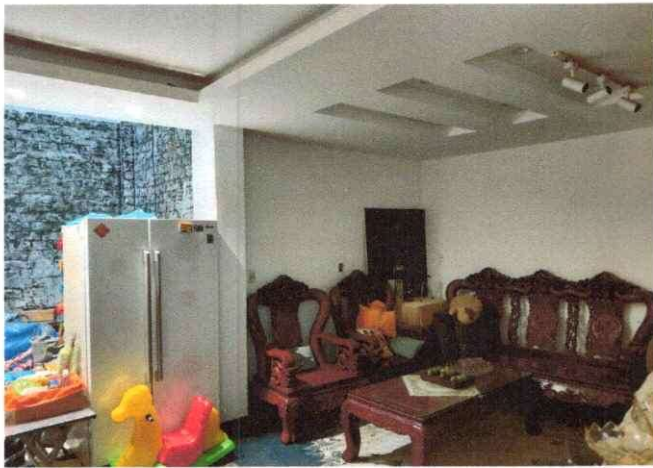
Tổng quan tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá

Thửa đất số 607, tờ bản đồ số 5, địa chỉ: Phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2, TP HCM (Nay là phường Cát Lái, TP HCM)



Đường tiếp giáp tài sản thẩm định giá



Đường tiếp giáp tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá

MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

Thửa đất số 545, tờ bản đồ số 88, địa chỉ: nền 49 Lô C5-07 khu tái định cư 50ha Cát Lái, phường Cát Lái, Tp HCM



Đường tiếp giá tài sản thẩm định



Đường tiếp giá tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định

Thửa đất số 537, tờ bản đồ số 22, phường Bình An, quận 2, Tp HCM (nay là phường An Khánh, TP HCM)



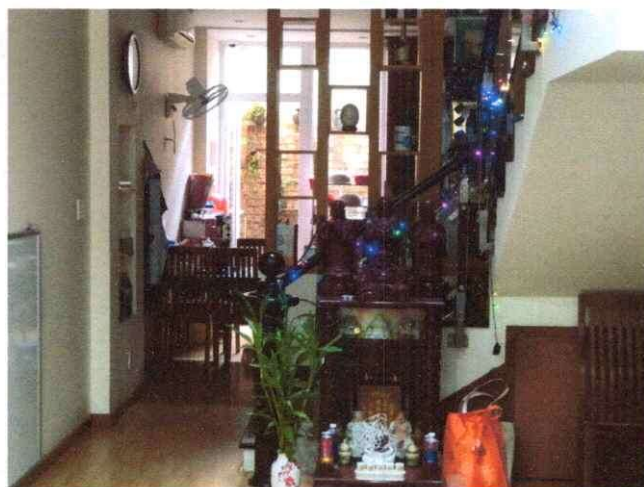
Đường tiếp giá tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định



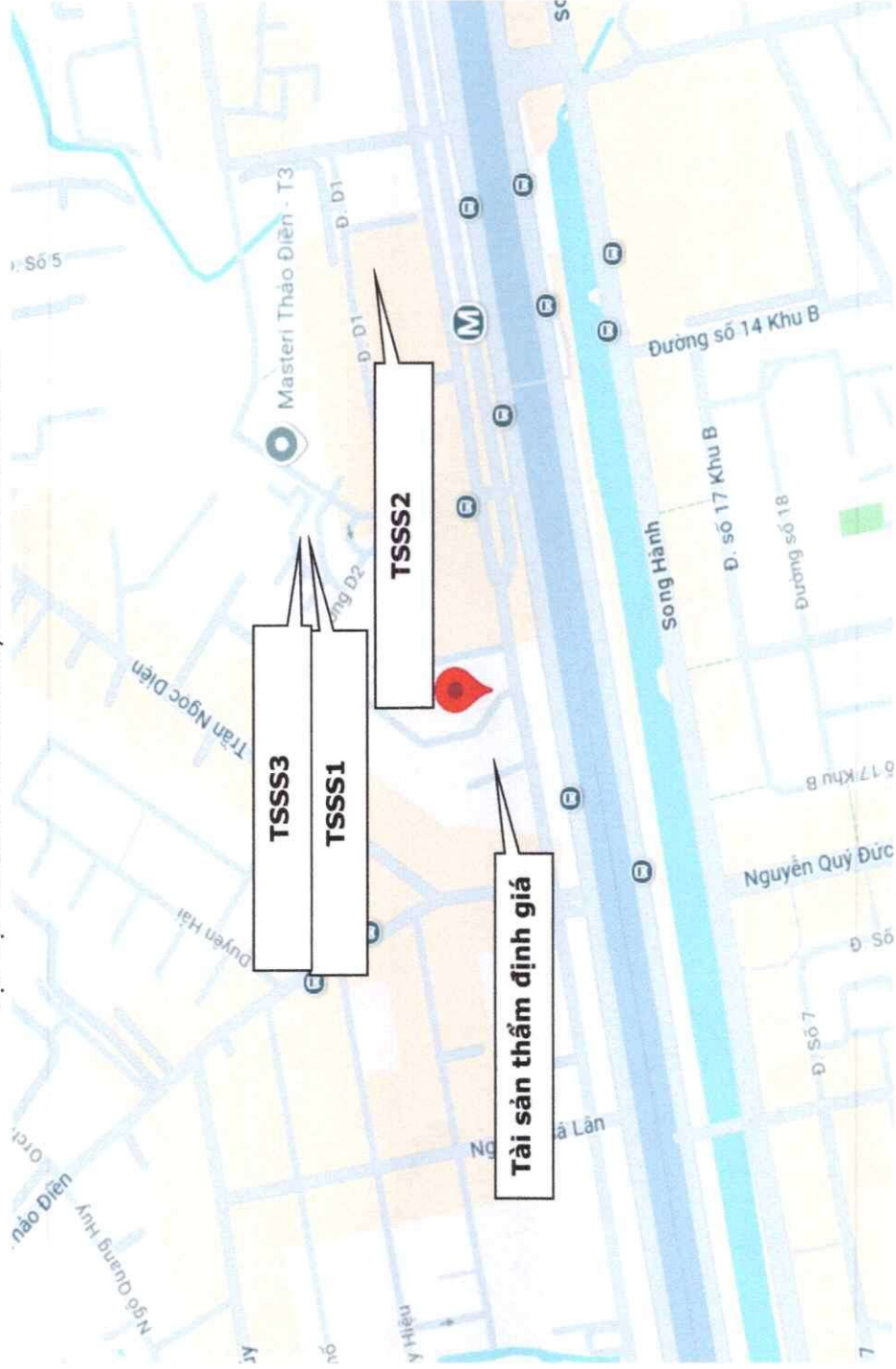
Hiện trạng tài sản thẩm định



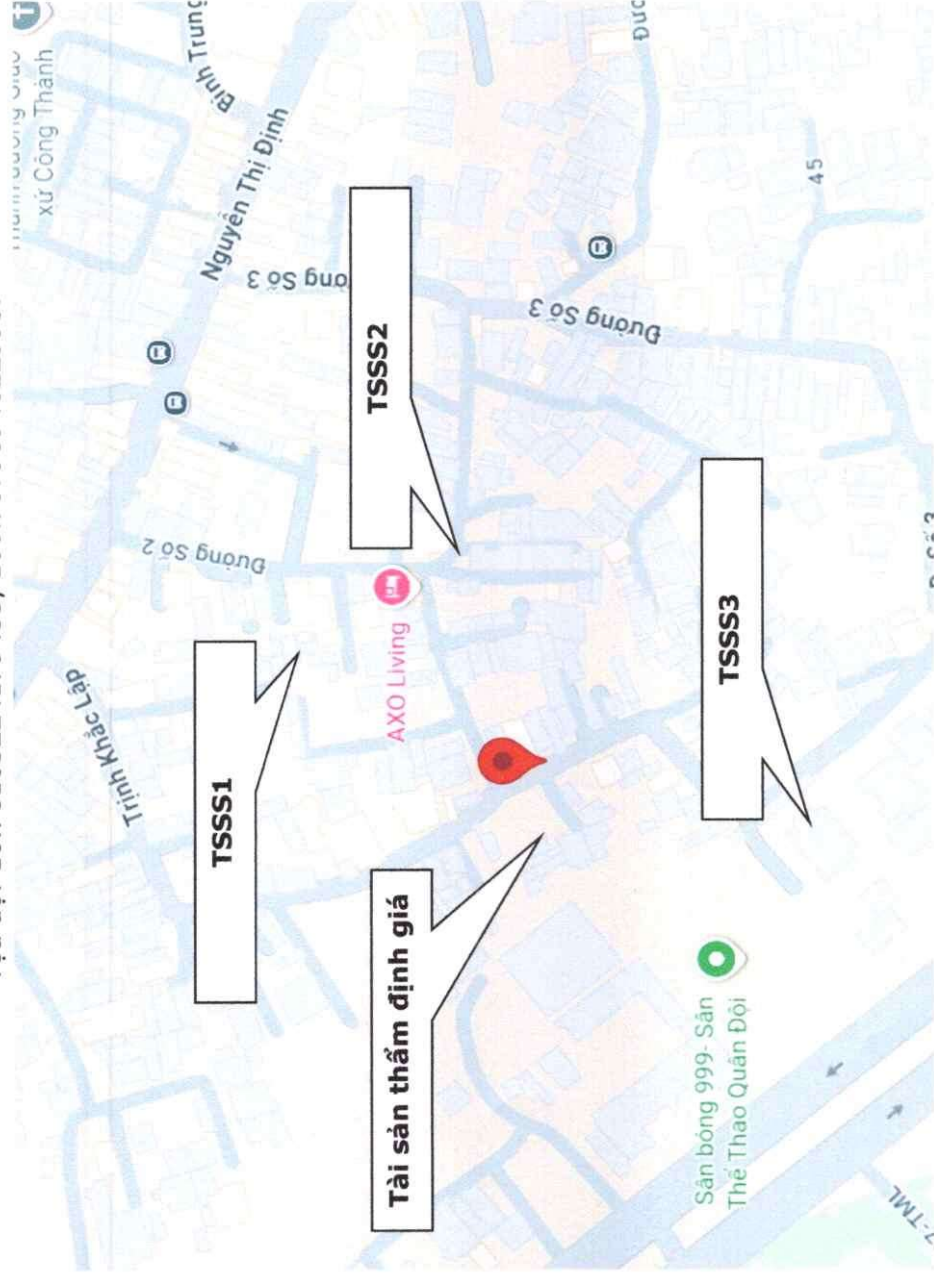
Hiện trạng tài sản thẩm định

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

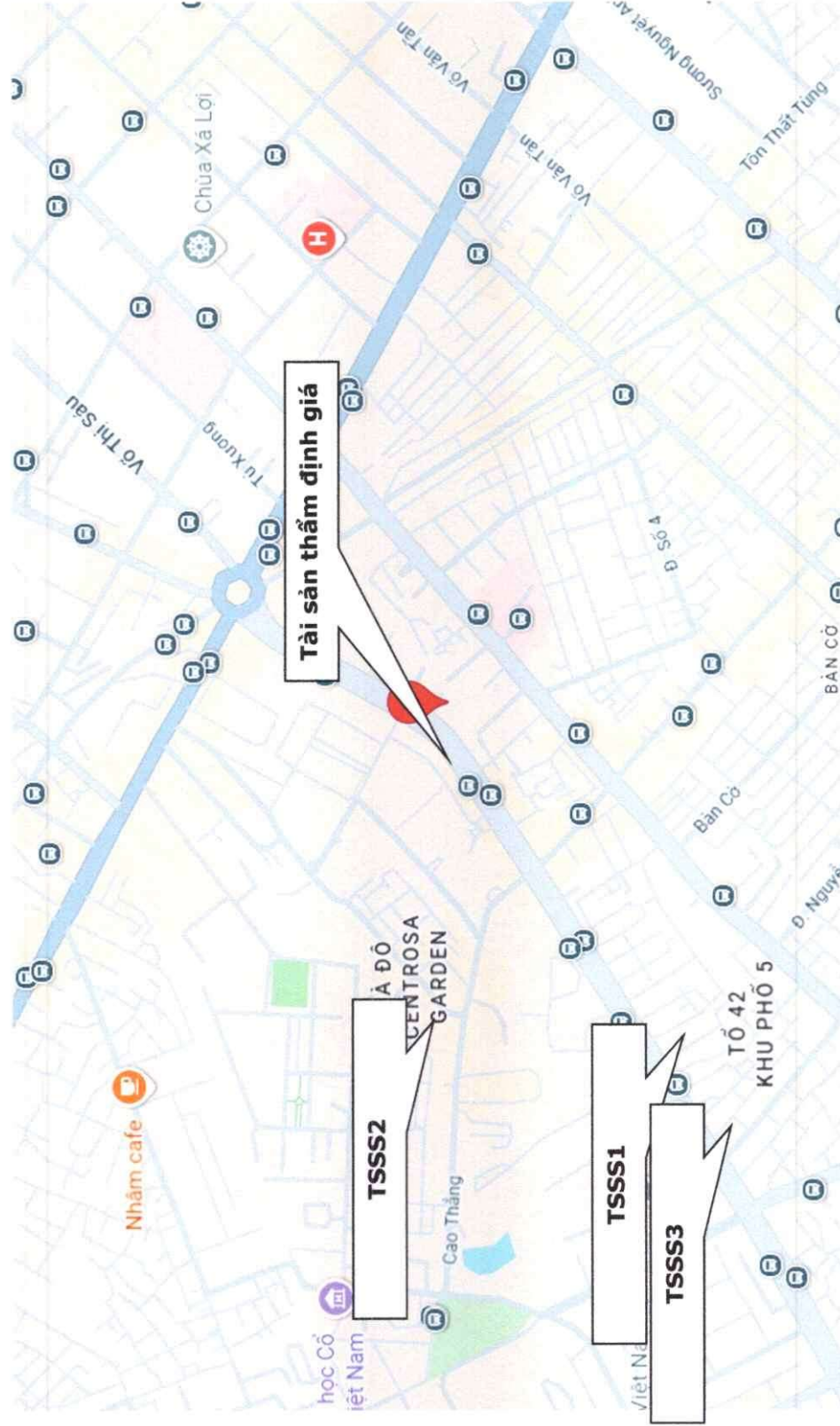
Căn hộ chung cư số T1 B32.02, địa chỉ: khu nhà ở cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ phường Thảo Điền
Tọa độ: 10.80194594310909, 106.73969704221422



Thửa đất số 607, tờ bản đồ số 5, địa chỉ: Phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2, TP HCM
Tọa độ: 10.78103224179435, 106.75790940229957



Thửa đất số 34, tờ bản đồ số 24, địa chỉ: 19/6 Ba Tháng Hai, phường 10, quận 10, TP HCM
Tọa độ: 10.775028, 106.680139



SƠ ĐỒ VỊ TRÍ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

Thửa đất số 545, tờ bản đồ số 88, địa chỉ: nền 49 Lô C5-07 khu tái định cư 50ha Cát Lái, phường Cát Lái, Tp HCM

