

△△ Số chứng thư: 012/2026/A.090 (Số hợp đồng: A.087/26/SaigonPA/HĐ)

△△ Khách hàng yêu cầu thẩm định giá: Ông Trịnh Minh Phúc

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

△△ Địa chỉ tài sản thẩm định: Thửa đất số 3 và 36, tờ bản đồ số 65, khu phố Bình Phước, phường Lái Thiêu, thành phố Hồ Chí Minh

△△ Ngày phát hành chứng thư: 15/06/2026.

Số: 012/2026/A.090

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 06 năm 2026



CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: Ông Trịnh Minh Phúc

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số A.087/26/SaigonPA/HD ngày 13/06/2026 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Ông Trịnh Minh Phúc;

Căn cứ Báo cáo thẩm định giá số 012/2026/A.090 ngày 15/06/2026 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.090 ngày 15/06/2026 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng : Ông Trịnh Minh Phúc
- Địa chỉ : 233/16 Lê Hồng Phong, tổ 2, khu phố 8, đường Lê Hồng Phong, Phường Phú Lợi, Thành phố Hồ Chí Minh

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 quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 3 và 36, tờ bản đồ số 65, khu phố Bình Phước, phường Lái Thiêu, thành phố Hồ Chí Minh.

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tháng 06/2026. Ngày khảo sát hiện trạng 13/06/2026.

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: Giá trị tài sản được tính trong điều kiện hợp thừa.

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

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





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.thamdinghiasaigon.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)
I	Thửa đất số 3, tờ bản đồ số 65, khu phố Bình Phước, phường Lái Thiêu, thành phố Hồ Chí Minh	3000,00		96.572.591.200
1	Giá trị quyền sử dụng đất ở	540,00	53.184.000	28.719.360.000
2	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm nằm ngoài HLATĐB	2189,30	30.684.000	67.176.481.200
3	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm nằm trong HLATĐB	270,70	2.500.000	676.750.000
II	Thửa đất số 36, tờ bản đồ số 65, khu phố Bình Phước, phường Lái Thiêu, thành phố Hồ Chí Minh	3361,00		107.517.104.800
1	Giá trị quyền sử dụng đất ở	300,00	53.184.000	15.955.200.000
2	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm nằm ngoài HLATĐB	2977,20	30.684.000	91.352.404.800
3	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm nằm trong HLATĐB	83,80	2.500.000	209.500.000
Tổng giá trị (VND)				204.089.696.000
Tổng giá trị làm tròn (VND)				204.090.000.000

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 204.090.000.000 VND.

Bằng chữ: Hai trăm linh bốn tỷ không trăm chín 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.

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.087/26/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 diện tích đất nằm trong HLATĐB, Saigon PA tạm tính 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. 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.

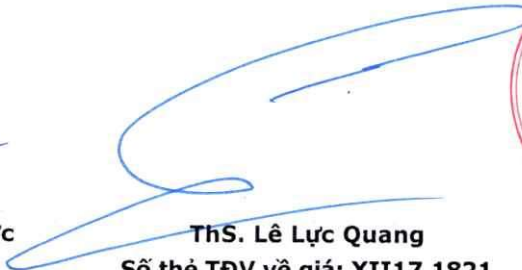
- Khách hàng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác của danh mục, số lượng và các thông tin khác liên quan đến tài sản được thẩm định giá đã cung cấp. Saigon PA không thẩm định tính sở hữu hợp pháp hay những thay đổi pháp lý trên giấy tờ gốc mà có thể hiện hoặc không thể hiện trên bản sao đã được cung cấp, và Saigon PA giả định rằng tất cả giấy tờ pháp lý được cung cấp là trung thực và chính xác.
- Kết quả thẩm định trên đây, mặc dù đã được khảo sát, phân tích rất kỹ lưỡng nhưng vẫn là ý chủ quan của Tổ thẩm định giá. Nó có giá trị tham khảo cho mục đích đã ghi trong hợp đồng tại thời điểm thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng "cho một mục đích thẩm định giá" duy nhất theo yêu cầu của khách hàng tại hợp đồng. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.
- Báo cáo 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.
- 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 Văn Phước

THẨM ĐỊNH VIÊN



ThS. Lê Lực Quang

Số thẻ TDV về giá: XII17.1821

CHỦ TỊCH HĐQT kiêm GIÁM ĐỐC



Nguyễn Mạnh Hùng

Số thẻ TDV về giá: VI10.374

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 06 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 : Ông Trịnh Minh Phúc
- Địa chỉ : 233/16 Lê Hồng Phong, tổ 2, khu phố 8, đường Lê Hồng Phong, Phường Phú Lợi, Thành phố Hồ Chí Minh

2.2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- Giá trị quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 3 và 36, tờ bản đồ số 65, khu phố Bình Phước, phường Lái Thiêu, thành phố Hồ Chí Minh.

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 06/2026.
- Ngày khảo sát hiện trạng 13/06/2026.

2.6. Nguồn thông tin được sử dụng trong quá trình thẩm định giá:

- Thông tin do khách hàng cung cấp;
- Thông tin thu thập trực tiếp từ kết quả khảo sát thực tế tại khu vực thẩm định giá;
- Thông tin thị trường về các giao dịch/rao bán tài sản trên các báo, internet, sàn giao dịch bất động sản và các phương tiện truyền thông khác đã qua kiểm chứng;
- Thông tin từ các văn bản pháp lý về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền trên đất, quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội tại khu vực thẩm định giá;
- Thông tin từ cơ sở dữ liệu sẵn có của Công ty Thẩm định giá Sài Gòn.



2.7. Căn cứ pháp lý để thẩm định giá:

- Luật giá số 16/2023/QH15 ngày 19/06/2023;
- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;
- Luật nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023;
- Nghị định số 78/2024/NĐ-CP ngày 01/07/2024 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều chỉnh điều của Luật giá về thẩm định giá.
- Nghị định 95/2024/NĐ-CP ngày 24/07/2024 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở;
- Nghị định số 71/2024 ngày 27/06/2024 của Chính phủ về Quy định về giá đất;
- Thông tư số 34/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Quy định thi, cấp, quản lý, thu hồi thẻ thẩm định viên về giá;
- Thông tư số 39/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Quy định về đào tạo, bồi dưỡng, cập nhật kiến thức và cấp chứng chỉ nghiệp vụ thẩm định giá;
- Thông tư số 38/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Quy định về đánh giá hoạt động doanh nghiệp thẩm định giá; trích lập dự phòng rủi ro nghề nghiệp, chế độ báo cáo về hoạt động thẩm định giá của doanh nghiệp thẩm định giá và chi phí phục vụ cho việc thẩm định giá của hội đồng thẩm định giá;
- Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành các chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về quy tắc đạo đức nghề nghiệp thẩm định giá, phạm vi công việc thẩm định giá, cơ sở giá trị thẩm định giá, hồ sơ thẩm định giá;
- Thông tư số 31/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về thu thập và phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá;
- Thông tư số 32/2024/TT-BTC ngày 16/06/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ thị trường, cách tiếp cận từ chi phí, cách tiếp cận từ thu nhập;
- Thông tư số 36/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá doanh nghiệp;
- Thông tư số 37/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá tài sản vô hình;
- Thông tư số 42/2024/TT-BTC ngày 20/06/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá bất động sản;
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên có mã số doanh nghiệp: 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.087/26/SaigonPA/HĐ ngày 13/06/2026 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Ông Trịnh Minh Phúc;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 855243, số vào sổ cấp GCN: CS11810, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 10/06/2021.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 938304, số vào sổ cấp GCN: CS10600, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 19/11/2019.
- Văn bản Về việc cung cấp thông tin quy hoạch chung số: 817/QLĐT-QH&ĐT ngày 19/07/2023 của UBND Thành phố Thuận An - Phòng Quản lý đô thị.
- Văn bản Về việc cung cấp thông tin quy hoạch chung số: 1138/QLĐT-QH&ĐT ngày 21/09/2023 của UBND Thành phố Thuận An - Phòng Quản lý đô thị.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

3.1. Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 3, tờ bản đồ số 65, khu phố Bình Phước, phường Lái Thiêu, thành phố Hồ Chí Minh.

3.1.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại: Thửa đất số 3, tờ bản đồ số 65, khu phố Bình Phước, phường Lái Thiêu, thành phố Hồ Chí Minh.
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp mặt tiền đường Cách Mạng Tháng Tám (đường nhựa rộng khoảng 14m cả lề), vị trí tài sản cách đường Nguyễn Văn Tiết khoảng 1,6km, cách chợ Lái Thiêu khoảng 2,2km.

3.1.2. Hiện trạng khu đất

- Tổng diện tích đất ở theo kích thước trên giấy chứng nhận là: 3000,00 m². Trong đó:
 - + Diện tích đất ở: 540,00 m².
 - + Diện tích đất trồng cây lâu năm nằm ngoài HLATĐB: 2189,30 m².
 - + Diện tích đất trồng cây lâu năm nằm trong HLATĐB: 270,70 m². (theo Văn bản Về việc cung cấp thông tin quy hoạch chung số: 817/QLĐT-QH&ĐT ngày 19/07/2023 của UBND Thành phố Thuận An - Phòng Quản lý đô thị)
- Chiều rộng mặt tiền: khoảng 35,4m
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.
- Mục đích sử dụng đất: ODT: Đất ở tại đô thị (540m²); CLN: Đất trồng cây lâu năm (2.460m²)
- Thời hạn sử dụng đất: ODT: Lâu dài; CLN: sử dụng đến ngày 11/3/2047.
- Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất (ODT), Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất (CLN)
- Hình dạng lô đất: Cân đối.
- Hiện trạng sử dụng: Đất trống có trồng cây ăn trái.

3.1.3. Quy hoạch

- Theo đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung thành phố Thuận An đến năm 2040 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1837/QĐ-UBND ngày 14/7/2023, thửa đất có định hướng quy hoạch đất hỗn hợp và đất giao thông.

3.2. Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 36, tờ bản đồ số 65, khu phố Bình Phước, phường Lái Thiêu, thành phố Hồ Chí Minh.

3.2.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại: Thửa đất số 36, tờ bản đồ số 65, khu phố Bình Phước, phường Lái Thiêu, thành phố Hồ Chí Minh.

- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp mặt tiền đường Cách Mạng Tháng Tám (đường nhựa rộng khoảng 14m cả lề), vị trí tài sản cách đường Nguyễn Văn Tiết khoảng 1,6km, cách chợ Lái Thiêu khoảng 2,2km.

3.2.2. Hiện trạng khu đất

- Tổng diện tích đất ở theo kích thước trên giấy chứng nhận là: 3361,00 m². Trong đó:
 - + Diện tích đất ở: 300,00 m².
 - + Diện tích đất trồng cây lâu năm nằm ngoài HLATĐB: 2977,20 m².
 - + Diện tích đất trồng cây lâu năm nằm trong HLATĐB: 83,80 m². (theo Văn bản Về việc cung cấp thông tin quy hoạch chung số: 1138/QLĐT-QH&ĐT ngày 21/09/2023 của UBND Thành phố Thuận An - Phòng Quản lý đô thị)
- Chiều rộng mặt tiền: 8,5m.
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.
- Mục đích sử dụng đất: ODT: Đất ở tại đô thị (300m²); CLN: Đất trồng cây lâu năm (3.061m²)
- Thời hạn sử dụng đất: ODT: Lâu dài; CLN: sử dụng đến ngày 11/02/2048.
- Nguồn gốc sử dụng: Được tặng cho đất được Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất (ODT), Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất (CLN)
- Hình dạng lô đất: Không cân đối.
- Hiện trạng sử dụng: Đất trống có trồng cây ăn trái.

3.2.3. Quy hoạch

Theo đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung thành phố Thuận An đến năm 2040 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1837/QĐ-UBND ngày 14/7/2023, thửa đất có định hướng quy hoạch đất hỗn hợp và đất giao thông.

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. 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 thiết đặc biệt: Giá trị tài sản được tính trong điều kiện hợp thừa.

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

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

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

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

- Căn cứ hồ sơ pháp lý khách hàng cung cấp, hiện trạng thực tế tài sản trong quá trình khảo sát dưới sự hướng dẫn của khách hàng, Saigon PA nhận định các thửa đất thẩm định liền kề nhau hợp thành một khối thống nhất có tổng diện tích 6361m², cùng tiếp giáp đường Cách Mạng Tháng 8. Để đánh giá đầy đủ lợi thế của các thửa đất thẩm định và theo yêu cầu của khách hàng, Saigon PA xác định giá trị tài sản trong điều kiện hợp thừa.

6.2.1. Xác định giá trị quyền sử dụng đất

6.2.1.1. Xác định giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm nằm ngoài HLATĐB

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

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

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Thời điểm/Tình trạng giao dịch		Rao bán tháng 01/2026	Rao bán tháng 04/2026	Rao bán tháng 05/2026
2	Thông tin tham chiếu		a. Tuấn 0964859456	c. Khang 0901264989	a. Khoa 0934164686
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	CLN	ODT + CLN	ODT + CLN	ODT + CLN
6	Vị trí	Mặt tiền Cách mạng Tháng Tám, phường Lái Thiêu, thành phố Hồ Chí Minh	Mặt tiền Cách Mạng Tháng Tám, phường Thuận An, thành phố Hồ Chí Minh	Mặt tiền Cách Mạng Tháng Tám, phường Thuận An, thành phố Hồ Chí Minh	Mặt tiền Cách Mạng Tháng Tám, phường Thuận An, thành phố Hồ Chí Minh, khu dân cư đông đúc

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
7	Chiều rộng mặt tiền	43,90m	9,25m	6,0m	10,0m
8	Quy mô diện tích	6361,00m ²	482,5m ²	181,3m ²	381,2m ²
8.1	Đất ở		219,00 m ²	82,20 m ²	276,00 m ²
8.2	Đất trồng cây lâu năm		263,50 m ²	99,10 m ²	105,20 m ²
9	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
10	Hình dáng	Không cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
11	Phong thủy	tiếp giáp Đền Bình Nhâm	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)		21.600.000.000	8.000.000.000	23.900.000.000
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 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)		21.500.000.000	7.900.000.000	21.580.000.000
15	Kết cấu công trình xây dựng		Nhà 1 tầng	Đất trống	Đất trống
	Diện tích sàn sử dụng		100,0	0,0	0,0
	Giá trị công trình xây dựng (VND)		360.077.080	0	0
16	Giá trị chuyển đổi mục đích sử dụng đất (VND)		5.044.637.500	1.956.747.500	6.453.050.000
17	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		36.129.000	41.824.000	51.036.000

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)		36.129.000	41.824.000	51.036.000
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		36.129.000	41.824.000	51.036.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	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		36.129.000	41.824.000	51.036.000
3	Vị trí	Mặt tiền Cách mạng Tháng Tám, phường Lái Thiêu, thành phố Hồ Chí Minh	Mặt tiền Cách Mạng Tháng Tám, phường Thuận An, thành phố Hồ Chí Minh	Mặt tiền Cách Mạng Tháng Tám, phường Thuận An, thành phố Hồ Chí Minh	Mặt tiền Cách Mạng Tháng Tám, phường Thuận An, thành phố Hồ Chí Minh, khu dân cư đông đúc
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	-10,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	-5.103.600
	Giá trị sau điều chỉnh		36.129.000	41.824.000	45.932.400
4	Chiều rộng mặt tiền	43,90m	9,25m	6,0m	10,0m
	Tỷ lệ điều chỉnh		17,32%	18,95%	16,95%
	Mức điều chỉnh		6.257.543	7.925.648	8.650.602
	Giá trị sau điều chỉnh		42.386.543	49.749.648	54.583.002
5	Quy mô diện tích	6361,00m ²	482,5m ²	181,3m ²	381,2m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		-29,39%	-30,90%	-29,90%
	Mức điều chỉnh		-10.618.313	-12.923.616	-15.259.764
	Giá trị sau điều chỉnh		31.768.230	36.826.032	39.323.238
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		31.768.230	36.826.032	39.323.238
7	Hình dáng	Không cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
	Tỷ lệ điều chỉnh		-7,30%	-7,30%	-7,30%
	Mức điều chỉnh		-2.637.417	-3.053.152	-3.725.628
	Giá trị sau điều chỉnh		29.130.813	33.772.880	35.597.610
8	Phong thủy	tiếp giáp Đền Bình Nhâm	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		-5,00%	-5,00%	-5,00%
	Mức điều chỉnh		-1.806.450	-2.091.200	-2.551.800
	Giá trị sau điều chỉnh		27.324.363	31.681.680	33.045.810

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		27.324.363	31.681.680	33.045.810
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		30.683.951		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		-11%	3%	8%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		30.684.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		21.319.723	25.993.616	35.291.394
	Số lần điều chỉnh		4	4	5
	Tỷ lệ điều chỉnh gộp		59,01%	62,15%	69,15%
	Tỷ lệ điều chỉnh thuần		-24,37%	-24,25%	-35,25%

❖ **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, hình dáng, phong thủy so với tài sản cần thẩm định:

- Về vị trí: Tài sản thẩm định giá tiếp giáp đường Cách Mạng Tháng Tám. Trong khi đó, tài sản so sánh 3 tiếp giáp đường Cách Mạng Tháng Tám đoạn có khu dân cư đông đúc hơn; nên tài sản so sánh 3 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 3 là khoảng 10% về yếu tố vị trí.
- Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định giá có chiều rộng mặt tiền khoảng 43,90m. Trong khi đó, tài sản so sánh 1, 2, 3 có chiều rộng mặt tiền lần lượt là 9,25m; 6,0m; 10,0m; nên các tài sản so sánh kém lợi thế hơn so với tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn tài sản so sánh 1, 2, 3 lần lượt là khoảng 37,60%; 37,99%; 37,40% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có quy mô diện tích 6361,00m². Trong khi đó, tài sản so sánh 1, 2, 3 có quy mô diện tích lần lượt là 482,5m²; 181,3m²; 381,2m²; nên các tài sản so sánh 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 29,39%; 30,90%; 29,90% về yếu tố quy mô diện tích.
- 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; nên các tài sản so sánh 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 là khoảng 7,30% về yếu tố hình dáng.
- Về phong thủy: Tài sản thẩm định giá tiếp giáp đền Bình Nhâm. Trong khi đó, tài sản so sánh 1, 2, 3 không có bất lợi gì về mặt phong thủy nên 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 là khoảng 5% về yếu tố phong thủy.

❖ **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 **30.684.000 VND/m²**.

- Thửa đất số 3 có diện tích đất trồng cây lâu năm nằm ngoài HLATĐB là 2189,30 m²

$$\begin{aligned}\text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích} \times \text{Đơn giá} \\ &= 2189,30 \text{ m}^2 \times \mathbf{30.684.000 \text{ VND/m}^2} \\ &= \mathbf{67.176.481.200 \text{ VNĐ.}}\end{aligned}$$

- Thửa đất số 36 có diện tích đất trồng cây lâu năm nằm ngoài HLATĐB là 2977,20 m²

$$\begin{aligned}\text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích} \times \text{Đơn giá} \\ &= 2977,20 \text{ m}^2 \times \mathbf{30.684.000 \text{ VND/m}^2} \\ &= \mathbf{91.352.404.800 \text{ VNĐ.}}\end{aligned}$$

6.2.1.2. Xác định giá trị quyền sử dụng đất ở phù hợp quy hoạch

- Qua khảo sát thực tế, Saigon PA nhận định thị trường rất ít giao dịch đất thổ vườn có tính chất tương tự như tài sản thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề xuất xác định đơn giá đất theo phương pháp chuyển mục đích sử dụng đất.

- Căn cứ theo khoản 1, điều 8, Nghị định số 103/2024/NĐ-CP Nghị định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất ban hành ngày 30/07/2024 thì hộ gia đình, cá nhân khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng sang đất ở thì tiền sử dụng đất tính như sau:

$$\begin{aligned}\text{Tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở} &= \text{Tiền sử dụng đất của loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất} - \text{Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của các loại đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất (nếu có)}\end{aligned}$$

- Căn cứ 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 tại vị trí 1 đường Cách Mạng Tháng Tám (phường Lái Thiêu) là: 25.000.000 VND/m².

+ Đơn giá đất trồng cây lâu năm tại vị trí 1 đường Cách Mạng Tháng Tám (phường Lái Thiêu) là: 2.500.000 VND/m².

- Chi phí chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở là: 25.000.000 VND/m² – 2.500.000 VND/m² = 22.500.000 VND/m²

- Đơn giá đất ở thị trường = Đơn giá đất trồng cây lâu năm thị trường + chi phí chuyển mục đích sử dụng đất

$$\begin{aligned}&= \mathbf{30.684.000 \text{ VND/m}^2} + 22.500.000 \text{ VND/m}^2 \\ &= \mathbf{53.184.000 \text{ VND/m}^2}\end{aligned}$$

- Thửa đất số 3 có diện tích đất ở tại đô thị là: 540,00 m²

$$\begin{aligned}\text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích} \times \text{Đơn giá} \\ &= 540,00 \text{ m}^2 \times \mathbf{53.184.000 \text{ VND/m}^2} \\ &= \mathbf{28.719.360.000 \text{ VNĐ.}}\end{aligned}$$

- Thửa đất số 36 có diện tích đất ở tại đô thị là: 300,00 m²

$$\begin{aligned}\text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích} \times \text{Đơn giá} \\ &= 300,00 \text{ m}^2 \times \mathbf{53.184.000 \text{ VND/m}^2} \\ &= \mathbf{15.955.200.000 \text{ VNĐ.}}\end{aligned}$$

6.2.1.1. Xác định giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm nằm trong HLATĐB

- Căn cứ theo yêu cầu của khách hàng, Saigon PA tính đơn giá quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm nằm trong HLATĐB căn cứ 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 quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm tại vị trí 1 đường Cách Mạng Tháng Tám (phường Lái Thiêu) là: 2.500.000 VND/m².
- Thửa đất số 3 có diện tích đất trồng cây lâu năm nằm trong HLATĐB là: 270,70 m²
Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích x Đơn giá
= 270,70 m² x **2.500.000 VND/m²**
= **676.750.000 VND.**
- Thửa đất số 36 có diện tích đất trồng cây lâu năm nằm trong HLATĐB là: 83,80 m²
Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích x Đơn giá
= 83,80 m² x **2.500.000 VND/m²**
= **209.500.000 VND.**
- 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)
I	Thửa đất số 3, tờ bản đồ số 65, khu phố Bình Phước, phường Lái Thiêu, thành phố Hồ Chí Minh	3000,00		96.572.591.200
1	Giá trị quyền sử dụng đất ở	540,00	53.184.000	28.719.360.000
2	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm nằm ngoài HLATĐB	2189,30	30.684.000	67.176.481.200
3	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm nằm trong HLATĐB	270,70	2.500.000	676.750.000
II	Thửa đất số 36, tờ bản đồ số 65, khu phố Bình Phước, phường Lái Thiêu, thành phố Hồ Chí Minh	3361,00		107.517.104.800
1	Giá trị quyền sử dụng đất ở	300,00	53.184.000	15.955.200.000
2	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm nằm ngoài HLATĐB	2977,20	30.684.000	91.352.404.800
3	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm nằm trong HLATĐB	83,80	2.500.000	209.500.000
Tổng giá trị (VND)				204.089.696.000
Tổng giá trị làm tròn (VND)				204.090.000.000

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 204.090.000.000 VND.
Bảng chữ: Hai trăm linh bốn tỷ không trăm chín 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.087/26/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 diện tích đất nằm trong HLATĐB, Saigon PA tạm tính 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. 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.
- Khách hàng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác của danh mục, số lượng và các thông tin khác liên quan đến tài sản được thẩm định giá đã cung cấp. Saigon PA không thẩm định tính sở hữu hợp pháp hay những thay đổi pháp lý trên giấy tờ gốc mà có thể hiện hoặc không thể hiện trên bản sao đã được cung cấp, và Saigon PA giả định rằng tất cả giấy tờ pháp lý được cung cấp là trung thực và chính xác.
- Kết quả thẩm định trên đây, mặc dù đã được khảo sát, phân tích rất kỹ lưỡng nhưng vẫn là ý chủ quan của Tổ thẩm định giá. Nó có giá trị tham khảo cho mục đích đã ghi trong hợp đồng tại thời điểm thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng "cho một mục đích thẩm định giá" duy nhất theo yêu cầu của khách hàng tại hợp đồng. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.
- Báo cáo 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.

10. CÁC PHỤ LỤC KÈM THEO: (Nếu có)

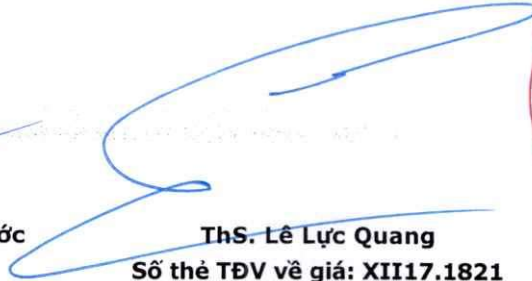
- Hồ sơ thẩm định giá của tài sản: kế hoạch thẩm định giá, các giấy tờ pháp lý liên quan đến tài sản thẩm định, sơ đồ vị trí tài sản, hình ảnh thực tế tài sản, báo cáo kiểm soát nội bộ và biên bản khảo sát hiện trạng tài sản.

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN



Nguyễn Văn Phước

THẨM ĐỊNH VIÊN



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

CHỦ TỊCH HĐQT kiêm GIÁM ĐỐC



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



MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ



Đường tiếp giáp tài sản thẩm định



Đường tiếp giáp 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

