

☸ **Số chứng thư:** 012/2025/A.093 (**Số hợp đồng:** A.106/25/SaigonPA/HĐ)

☸ **Khách hàng yêu cầu thẩm định giá:** Bà Đinh Thị Ngọc Anh

☸ **Địa chỉ:** 51/20 Lê Quang Sung, Phường 2, Quận 6, Tp. HCM

☸ **Tài sản thẩm định giá:** Giá trị quyền sử dụng đất, quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất

☸ **Địa chỉ tài sản thẩm định:** Thửa đất số 553, tờ bản đồ 1, địa chỉ 103/2 Ao Đồi, Khu phố 6, phường Bình Trị Đông A, quận Bình Tân, Tp. HCM.

☸ **Ngày phát hành chứng thư:** 09/06/2025.



SAIGON PA

CÔNG TY THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

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

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

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

Số: 012/2025/A.093

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 06 năm 2025



CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: Bà Đinh Thị Ngọc Anh

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số A.106/25/SaigonPA/HĐ ngày 06/06/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Bà Đinh Thị Ngọc Anh;

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định giá số 012/2025/A.093 ngày 09/06/2025 của Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn;

Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn cung cấp Chứng thư thẩm định giá số 012/2025/A.093 ngày 09/06/2025 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng: Bà Đinh Thị Ngọc Anh
- Địa chỉ: 51/20 Lê Quang Sung, Phường 2, Quận 6, Tp. HCM
- CCCD: 079192011386

2. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên DN: Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn (Saigon PA)
- Địa chỉ: Tầng 2-3, số 151 Trần Huy Liệu, Phường 8, Quận Phú Nhuận, TP HCM.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 553, tờ bản đồ 1, địa chỉ 103/2 Ao Đồi, Khu phố 6, phường Bình Trị Đông A, quận Bình Tân, Tp. HCM.

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tháng 06/2025. Ngày khảo sát hiện trạng 06/06/2025.

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, P.8, Q. 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	Thửa đất 553, tờ bản đồ 1, địa chỉ 103/2 Ao Đồi, Khu phố 6, Phường Bình Trị Đông A, Quận Bình Tân, Tp. HCM	736		
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở tại đô thị thuộc lộ giới	17,56	32.545.000	571.490.200
1.2	Giá trị quyền sử dụng đất ở tại đô thị thuộc quy hoạch đất cây xanh đô thị	718,44	32.545.000	23.381.629.800
1.3	Giá trị công trình xây dựng trên đất	508,3		3.024.710.820
Tổng giá trị làm tròn(VND)				26.977.831.000

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 26.977.831.000 VND

Bảng chữ: Hai mươi sáu tỷ chín trăm bảy mươi bảy triệu tám trăm ba mươi một ngàn đồng.

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

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

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

- Kết quả thẩm định giá chỉ có hiệu lực khi các bên tham gia tuân thủ và hoàn thành các điều khoản trong hợp đồng thẩm định giá số A.106/25/SaigonPA/HĐ. Trong trường hợp khách hàng không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ bao gồm nghĩa vụ thanh toán đã ghi trong Hợp đồng nêu trên trong thời hạn quy định thì mặc nhiên hợp đồng vô hiệu và toàn bộ Chứng thư/Báo cáo thẩm định giá liên quan đến Hợp đồng này nếu được thoả thuận giao trước cho khách hàng sẽ không có giá trị pháp lý.
- Kết quả thẩm định giá trên chỉ có giá trị khi chủ tài sản đã hoàn tất các thủ tục pháp lý và nghĩa vụ tài chính về quyền sử dụng đất và/hoặc quyền sở hữu công trình xây dựng theo quy định của Pháp luật.
- Khách hàng là chủ tài sản hoặc bên thứ ba yêu cầu thẩm định giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc cung cấp hồ sơ pháp lý, tài liệu liên quan quyền sở hữu, quyền sử dụng, đặc tính kinh tế - kỹ thuật và các tính năng khác có liên quan đến tài sản thẩm định và hướng dẫn Saigon PA khi khảo sát vị trí và hiện trạng thực tế tài sản.
- Khách hàng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác của danh mục, số lượng và các thông tin khác liên quan đến tài sản được thẩm định giá đã cung cấp. Saigon PA không thẩm định tính sở hữu hợp pháp hay những thay đổi pháp lý trên giấy tờ gốc mà có thể hiện hoặc không thể hiện trên bản sao đã được cung cấp, và Saigon PA giả định rằng tất cả giấy tờ pháp lý được cung cấp là trung thực và chính xác.
- Kết quả thẩm định trên đây, mặc dù đã được khảo sát, phân tích rất kỹ lưỡng nhưng vẫn là ý chủ quan của Tổ thẩm định giá. Nó có giá trị tham khảo cho mục đích đã ghi trong hợp đồng tại thời điểm thẩm định giá.

- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng "cho một mục đích thẩm định giá" duy nhất theo yêu cầu của khách hàng tại hợp đồng. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.
- Báo cáo kết quả thẩm định giá được lập dựa trên pháp lý, đặc điểm kinh tế kỹ thuật, hiện trạng của tài sản thẩm định, năng lực chuyên môn của tổ thẩm định, các giả định, giả thiết được nêu xuyên suốt trong nội dung của báo cáo. Độ tin cậy của báo cáo phụ thuộc nhiều vào khả năng nhận xét và mức độ am hiểu của người đọc đối với các điều khoản đính kèm trong bản báo cáo này. Saigon PA hoàn toàn không có bất kỳ lợi ích nào, ngoài hợp đồng dịch vụ thẩm định giá, có thể gây ra mâu thuẫn làm ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định.
- Các số liệu được đo lại trên bản vẽ sơ đồ nhà đất hoặc bản đồ quy hoạch như diện tích, chiều rộng mặt tiền, chiều rộng mặt cắt đường (nếu có) chỉ mang tính tham khảo do có thể có sự sai lệch tỷ lệ trên bản vẽ hoặc sai số trong quá trình đo đạc của tổ thẩm định. Sự sai lệch này có thể ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị khi đi kèm với các giả thiết, giả định được nêu xuyên suốt trong báo cáo kết quả thẩm định giá. Khách hàng và các bên liên quan chấp nhận rủi ro khi một số giả định được nêu ra có thể không chính xác trong thực tế, làm ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan cần xem xét kỹ trước khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Báo cáo kết quả thẩm định giá số: 012/2025/A.093 kèm theo Chứng thư này.
- Hồ sơ thẩm định giá của tài sản: kế hoạch thẩm định giá, các giấy tờ pháp lý liên quan đến tài sản thẩm định, sơ đồ vị trí, hình ảnh thực tế và biên bản khảo sát hiện trạng tài sản.
- Chứng thư thẩm định giá được phát hành 03 bản chính, trong đó Saigon PA giữ 01 bản, khách hàng giữ 02 bản - có giá trị như nhau.
- Mọi hình thức sao chép Chứng thư thẩm định giá không có sự đồng ý bằng văn bản của Saigon PA đều là hành vi vi phạm pháp luật.

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN

THẨM ĐỊNH VIÊN

GIÁM ĐỐC

Nguyễn Hữu Nam

ThS. Lê Lực Quang

Số thẻ TĐV về giá: XII17.1821

Nguyễn Thị Diệu Vi

Số thẻ TĐV về giá: IX14.1228



Tp. Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 06 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ

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

- Tên DN : Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn (Saigon PA)
- Địa chỉ : Tầng 2-3, số 151 Trần Huy Liệu, Phường 8, Quận Phú Nhuận, TP HCM.
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá mã số 012/TĐG do Bộ Tài chính cấp lần đầu ngày 19/08/2015 và cấp đổi lần 3 ngày 21/09/2022.
- Hoạt động theo Thông báo số 1271/TB-BTC ngày 31/12/2024 của Bộ Tài Chính về Danh sách thẩm định viên về giá đủ điều kiện hành nghề tại các doanh nghiệp thẩm định giá và Danh sách doanh nghiệp thẩm định giá, chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá không bảo đảm điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2025.
- Điện thoại : 0236.358.8068 Fax: 0236.358.8068
- Email : info@thamdinghisaigon.com Website: www.thamdinghisaigon.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: Bà Đinh Thị Ngọc Anh
- Địa chỉ : 51/20 Lê Quang Sung, Phường 2, Quận 6, Tp. HCM
- CCCD : 079192011386

2.2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- Giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 553, tờ bản đồ 1, địa chỉ 103/2 Ao Đồi, Khu phố 6, phường Bình Trị Đông A, quận Bình Tân, 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 06/2025.
- Ngày khảo sát hiện trạng 06/06/2025.

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

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



2.7. Căn cứ pháp lý để thẩm định giá:

- Luật giá số 16/2023/QH15 ngày 19/06/2023;
- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;
- Luật nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023;
- Nghị định số 78/2024/NĐ-CP ngày 01/07/2024 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều chỉnh điều của Luật giá về thẩm định giá.
- Nghị định 95/2024/NĐ-CP ngày 24/07/2024 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở;
- Nghị định số 71/2024 ngày 27/06/2024 của Chính phủ về Quy định về giá đất;
- Thông tư 34/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Quy định thi, quản lý, cấp và thu hồi Thẻ thẩm định viên về giá;
- Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về quy tắc đạo đức nghề nghiệp thẩm định giá, phạm vi công việc thẩm định giá, cơ sở giá trị thẩm định giá, hồ sơ thẩm định giá;
- Thông tư số 32/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ thị trường, cách tiếp cận từ chi phí, cách tiếp cận từ thu nhập;
- Thông tư số 31/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về thu thập và phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá;
- Thông tư số 36/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về thẩm định giá doanh nghiệp;
- Thông tư số 37/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về thẩm định giá tài sản vô hình;
- Thông tư số 38/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Quy trình về đánh giá hoạt động doanh nghiệp thẩm định giá; trích lập dự phòng rủi ro nghề nghiệp, chế độ báo cáo về hoạt động thẩm định giá của doanh nghiệp thẩm định giá và chi phí phục vụ cho việc thẩm định giá của doanh nghiệp thẩm định giá và chi phí phục vụ cho việc thẩm định giá của hội đồng thẩm định giá;
- Thông tư số 42/2024/TT-BTC ngày 20/06/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá bất động sản;
- Thông tư số 39/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Quy trình đào tạo, bồi dưỡng, cập nhật kiến thức và cấp chứng chỉ nghiệp vụ thẩm định giá;
- Thông tư số 19/VBHN-BTC ngày 20/07/2017 của Bộ Tài chính, Hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định;
- Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10/6/2013 và áp dụng từ năm tài chính năm 2013, được sửa đổi, bổ sung bởi 02 Thông tư sau:
- Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số Điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 28/11/2016 và áp dụng từ năm tài chính 2016.
- Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/4/2017 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 4 năm 2013 và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13 tháng 10 năm 2016 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 26/5/2017 và áp dụng từ năm tài chính 2016.

- Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 của UBND thành phố Hồ Chí Minh ban hành quy định về bảng giá đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2020-2024;
- Quyết định số 79/2024/QĐ-UBND ngày 21/10/2024 của UBND TP Hồ Chí Minh ban hành về sửa đổi, bổ sung Quyết định số 02/2020/qđ-UBND ngày 16 tháng 01 năm 2020 của Ủy ban nhân dân thành phố quy định về bảng giá đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.
- Quyết định số 66/2024/QĐ-UBND ngày 24/09/2024 của UBND TP Hồ Chí Minh ban hành bảng giá nhà ở, công trình, vật kiến trúc xây dựng mới phần xây dựng công trình trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.
- Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/04/2025 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 2024;
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0309509811 ngày 09/11/2009 và cấp đổi ngày 25 tháng 7 năm 2022;
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá số 012/TĐG ngày 19/08/2015; cấp lại lần 3 ngày 21/09/2022;
- Thông báo số 1271/TB-BTC ngày 31/12/2024 của Bộ Tài chính về việc công bố Danh sách thẩm định về giá đủ điều kiện hành nghề thẩm định giá kể từ ngày 01/01/2025 tại các doanh nghiệp thẩm định giá; Danh sách doanh nghiệp thẩm định giá, chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá không bảo đảm điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá kể từ ngày 01/01/2025;
- Hợp đồng thẩm định giá số A.106/25/SaigonPA/HĐ ngày 12/05/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Bà Đinh Thị Ngọc Anh;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số: BX 486979, sổ vào sổ cấp GCN số CH14403 do Ủy ban nhân dân quận Bình Tân, Tp. HCM cấp ngày 24/11/2014.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

3.1. Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 553, tờ bản đồ 1, địa chỉ 103/2 Ao Đồi, Khu phố 6, phường Bình Trị Đông A, quận Bình Tân, Tp. HCM.

3.1.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại: thửa đất số 553, tờ bản đồ 1, địa chỉ 103/2 Ao Đồi, Khu phố 6, phường Bình Trị Đông A, quận Bình Tân, Tp. HCM.
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp hẻm đường Ao Đồi (đường nhựa rộng khoảng 7m), vị trí tài sản cách đường Ao Đồi khoảng 60m, tài sản cách Quốc Lộ 1A khoảng 300m.

3.1.2. Hiện trạng khu đất

- Diện tích đất được chứng nhận theo giấy chứng nhận là: 736 m²; trong đó:
 - + Diện tích đất thuộc lộ giới (ước tính): 17,56 m² (căn cứ theo Mục III. Sơ đồ nhà ở, đất ở theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số: BX 486979, sổ vào sổ cấp GCN số CH14403 do Ủy ban nhân dân quận Bình Tân, Tp. HCM cấp ngày 24/11/2014)
 - + Diện tích đất thuộc quy hoạch đất cây xanh đô thị: 718,44 m² (căn cứ theo Quyết định số 3788/QĐ-UBND do UBND TP Hồ Chí Minh phê duyệt ngày 06/09/2019)
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị;
- Chiều rộng mặt tiền: khoảng 17,56m;
- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài;
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng;
- Hình dạng lô đất: Cân đối.
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: Nhà 3 tầng.

3.1.3. Công trình xây dựng trên đất

- Tổng diện tích sàn xây dựng theo giấy chứng nhận: 508,3m².
- Quy mô/Số tầng: Nhà 3 tầng;
- Kết cấu xây dựng: Tường gạch, sàn lát gạch, mái ngói.
- Hiện trạng: Đang sử dụng để ở bình thường.
- Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng:
 - + Ngoại quan tổng thể bên ngoài ở mức trung bình khá.
 - + Tường còn ở mức trung bình khá, một vài chỗ bong tróc sơn, ẩm mốc.
 - + Nền sàn một vài chỗ trầy xước.
 - + Mái ở mức trung bình khá.

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	25	75	7,5
Khung, cột	-	-	-	-
Tường	16	30	70	11,2
Nền,sàn	15	31	69	10,35
Kết cấu đỡ mái	4	32	68	2,72
Mái	11	32	68	7,48
Tổng cộng	56			39,25
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				70,09%

3.1.4. Thông tin quy hoạch

- Tài sản thẩm định đất thuộc lộ giới căn cứ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số: BX 486979, sổ vào sổ cấp GCN số CH14403 do Ủy ban nhân dân quận Bình Tân, Tp. HCM cấp ngày 24/11/2014 và đất thuộc quy hoạch đất cây xanh đô thị căn cứ theo Quyết định số 3788/QĐ-UBND do UBND TP Hồ Chí Minh duyệt ngày 06/09/2019 theo "Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 (điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng độ thi), khu dân cư phía Tây đường Bình Trị Đông, quận Bình Tân, Tp. HCM (nguồn: thongtinquyhoach.hochiminhcity.gov.vn)

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

4.1. Thông tin tổng quan về thị trường

- Qua khảo sát thông tin tại khu vực thẩm định giá, Saigon PA nhận định thị trường cung cầu bất động sản tương đối 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 phục hồi, mặt bằng lãi suất duy trì ở mức thấp, lạm phát tăng trong tầm kiểm soát, hàng loạt văn bản luật mới về bất động sản có hiệu lực, thị trường bất động sản bước đầu có những tín hiệu phục hồi tích cực cả về giá lẫn khối lượng giao dịch. Mặc dù vẫn còn một số khó khăn như tăng trưởng tín dụng ngành còn thấp, áp lực đáo hạn trái phiếu đối với doanh nghiệp bất động sản còn lớn, vướng mắc về pháp lý nhưng triển vọng tăng trưởng kinh tế, điều kiện vĩ mô tích cực, các biện pháp tháo gỡ khó khăn của Chính phủ, Saigon PA nhận định thị trường bất động sản trong nước nói chung và tại khu vực thẩm định giá nói riêng nhiều khả năng tiếp tục đà phục hồi trong trung hạn và phát triển ổn định trong dài hạn.

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

- Yếu tố về kinh tế: Khu dân cư tập trung đông đúc; hoạt động kinh tế phát triển; thu nhập bình quân đầu người ở mức trung bình.
- 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: 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 quyền sử dụng đất ở thuộc quy hoạch đất cây xanh đô thị và đất ở thuộc lộ giới

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

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

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Thời điểm/Tình trạng giao dịch		Rao bán T05/2025	Rao bán T03/2025	Rao bán T05/2025
2	Tình trạng pháp lý	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
3	Điều kiện giao dịch	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường
4	Mục đích sử dụng đất	ODT	ODT	ODT	ODT

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
5	Vị trí	Hẻm đường Ao Đồi, phường Bình Trị Đông A, quận Bình Tân, Tp. HCM, tài sản gần đường Ao Đồi	Hẻm đường Mã Lò, phường Bình Trị Đông A, quận Bình Tân, Tp. Hồ Chí Minh, tài sản gần đường Mã Lò	Hẻm đường Ao Đồi, Phường Bình Trị Đông A, quận Bình Tân, Tp. Hồ Chí Minh, tài sản gần đường Ao Đồi	Hẻm đường Mã Lò, Phường Bình Trị Đông A, quận Bình Tân, Tp. Hồ Chí Minh, tài sản xa đường Mã Lò
6	Chiều rộng mặt tiền	17,56m	29,0m	8,0m	16,54m
7	Quy mô diện tích	736,0m2	232,0m2	201,0m2	519,9m2
8	Cơ sở hạ tầng	Đường bê tông 7m	Đường bê tông 7-8m	Đường bê tông 7m	Đường bê tông 5m
9	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
10	Quy hoạch sử dụng đất	Đất cây xanh đô thị và đất thuộc lộ giới	Đất ở tại đô thị	Đất ở tại đô thị	Đất ở tại đô thị
11	Giá rao bán (VND)		18.000.000.000	15.000.000.000	23.000.000.000
12	Nhận định từ giá rao bán về giá ước tính giao dịch thành công		Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp
13	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		16.200.000.000	13.595.850.000	20.700.000.000
14	Kết cấu công trình xây dựng		Nhà 3 tầng	Nhà 4 tầng + lửng	Nhà xưởng
	Diện tích sàn sử dụng		556,8	643,2	361,9
	Giá trị công trình xây dựng (VND)		3.929.226.240	3.971.567.040	744.406.803
15	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		52.891.000	47.882.000	38.384.000
16	Thông tin tham chiếu		Huỳnh Thị Kim Nguyên 0985.458.228	Hoàng Phúc 0936.032.399	Anh Tuấn 0934.062.364

❖ **Bảng điều chỉnh**

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

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
A	Đơn giá thị trường (VND/m ²)		52.891.000	47.882.000	38.384.000
B	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh				
1	Tình trạng pháp lý	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		52.891.000	47.882.000	38.384.000
2	Điều kiện giao dịch	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		52.891.000	47.882.000	38.384.000
3	Vị trí	Hẻm đường Ao Đồi, phường Bình Trị Đông A, quận Bình Tân, Tp. HCM, tài sản gần đường Ao Đồi	Hẻm đường Mã Lò, phường Bình Trị Đông A, quận Bình Tân, Tp. Hồ Chí Minh, tài sản gần đường Mã Lò	Hẻm đường Ao Đồi, Phường Bình Trị Đông A, quận Bình Tân, Tp. Hồ Chí Minh, tài sản gần đường Ao Đồi	Hẻm đường Mã Lò, Phường Bình Trị Đông A, quận Bình Tân, Tp. Hồ Chí Minh, tài sản xa đường Mã Lò
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	10,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	3.838.400
	Giá trị sau điều chỉnh		52.891.000	47.882.000	42.222.400
4	Chiều rộng mặt tiền	17,56m	29,0m	8,0m	16,54m
	Tỷ lệ điều chỉnh		-5,72%	4,78%	0,51%
	Mức điều chỉnh		-3.025.365	2.288.760	195.758
	Giá trị sau điều chỉnh		49.865.635	50.170.760	42.418.158
5	Quy mô diện tích	736,0m ²	232,0m ²	201,0m ²	519,9m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		-10,08%	-10,70%	-4,32%
	Mức điều chỉnh		-5.331.413	-5.123.374	-1.658.189
	Giá trị sau điều chỉnh		44.534.222	45.047.386	40.759.970
6	Cơ sở hạ tầng	Đường bê tông 7m	Đường bê tông 7-8m	Đường bê tông 7m	Đường bê tông 5m
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	3%
	Mức điều chỉnh		0	0	1.151.520
	Giá trị sau điều chỉnh		44.534.222	45.047.386	41.911.490

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
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		44.534.222	45.047.386	41.911.490
8	Quy hoạch sử dụng đất	Đất cây xanh đô thị và đất thuộc lộ giới	Đất ở tại đô thị	Đất ở tại đô thị	Đất ở tại đô thị
	Tỷ lệ điều chỉnh		-24,33%	-24,33%	-24,33%
	Mức điều chỉnh		-12.868.380	-11.649.691	-9.338.827
	Giá trị sau điều chỉnh		31.665.842	33.397.695	32.572.662
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		31.665.842	33.397.695	32.572.662
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		32.545.400		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		-3%	3%	0%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		32.545.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		21.225.158	19.061.824	16.182.694
	Số lần điều chỉnh		3	3	5
	Biên độ điều chỉnh		5,7% - 24,3%	4,8% - 24,3%	0,5% - 24,3%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-21.225.158	-14.484.305	-5.811.338

❖ **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, quy hoạch sử dụng đất so với tài sản cần thẩm định:

- Về yếu tố vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp hẻm Ao Đồi, tài sản gần đường Ao Đồi. Trong khi đó, tài sản so sánh 3 tiếp giáp hẻm đường Mã Lò, tài sản xa đường Mã Lò 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 3 khoảng 10% về yếu tố vị trí.
- Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định có chiều rộng mặt tiền 17,56m. Trong khi đó tài sản so sánh 2; 3 có chiều rộng mặt tiền lần lượt 8m; 16,54m kém lợi thế hơn tài sản thẩm định và tài sản so sánh 1 có chiều rộng mặt tiền 29m 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 lần lượt khoảng 4,78%; 0,51% và thấp hơn tài sản so sánh 1 khoảng 5,72% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.

- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có diện tích 736m². Trong khi đó, tài sản so sánh 1, 2, 3 có diện tích lần lượt 232m²; 201m²; 519,9m² 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 10,08%, 10,7%, 4,32% về yếu tố quy mô diện tích.
- Về cơ sở hạ tầng: Tài sản thẩm định giá tiếp giáp đường bê tông rộng khoảng 7m, tương đồng tài sản so sánh 1; 2. Trong khi đó, tài sản so sánh 3 tiếp giáp đường bê tông 5m 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 3 là khoảng 3% về yếu tố cơ sở hạ tầng.
- Về quy hoạch sử dụng đất: Tài sản thẩm định giá thuộc quy hoạch đất cây xanh đô thị và đất giao thông. Trong khi đó, tài sản so sánh 1; 2; 3 thuộc quy hoạch đất ở tại đô thị 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 khoảng 24,33% về yếu tố quy hoạch sử dụng đất.

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

- Qua bảng điều chỉnh, ta thấy chênh lệch giữa mỗi mức giá chỉ dẫn với mức giá trung bình của các mức giá chỉ dẫn không quá 15%. Saigon PA đề xuất sử dụng bình quân mức giá chỉ dẫn sau điều chỉnh của 3 tài sản so sánh để làm đơn giá chỉ dẫn cho tài sản thẩm định, tương ứng là **32.545.000 VND/m²**.
- Tài sản thẩm định có diện tích đất ở thuộc lộ giới là 17,56 m²

$$\begin{aligned} \text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích} \times \text{Đơn giá} \\ &= 17,56 \text{ m}^2 \times 32.545.000 \text{ VND/m}^2 \\ &= \mathbf{571.490.200 \text{ VNĐ.}} \end{aligned}$$
- Tài sản thẩm định có diện tích đất ở thuộc quy hoạch đất cây xanh đô thị là 718,44 m²

$$\begin{aligned} \text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích} \times \text{Đơn giá} \\ &= 718,44 \text{ m}^2 \times 32.545.000 \text{ VND/m}^2 \\ &= \mathbf{23.381.629.800 \text{ VNĐ.}} \end{aligned}$$

6.2.2. 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:

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

Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Chất lượng còn lại (%)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
Giá trị công trình xây dựng trên đất	508,3	70,09%	8.490.000	3.024.710.820

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

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	Thửa đất 553, tờ bản đồ 1, địa chỉ 103/2Ao Đồi, Khu phố 6, Phường Bình Trị Đông A, Quận Bình Tân, Tp. HCM	736		
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở tại đô thị thuộc lộ giới	17,56	32.545.000	571.490.200
1.2	Giá trị quyền sử dụng đất ở tại đô thị thuộc quy hoạch đất cây xanh đô thị	718,44	32.545.000	23.381.629.800
1.3	Giá trị công trình xây dựng trên đất	508,3		3.024.710.820
Tổng giá trị làm tròn(VND)				26.977.831.000

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 26.977.831.000 VND.

Bảng chữ: Hai mươi sáu tỷ chín trăm bảy mươi bảy triệu tám trăm ba mươi một ngàn đồng.

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

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

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

- Kết quả thẩm định giá chỉ có hiệu lực khi các bên tham gia tuân thủ và hoàn thành các điều khoản trong hợp đồng thẩm định giá số A.106/25/SaigonPA/HĐ. Trong trường hợp khách hàng không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ bao gồm nghĩa vụ thanh toán đã ghi trong Hợp đồng nêu trên trong thời hạn quy định thì mặc nhiên hợp đồng vô hiệu và toàn bộ Chứng thư/ Báo cáo thẩm định giá liên quan đến Hợp đồng này nếu được thoả thuận giao trước cho khách hàng sẽ không có giá trị pháp lý.
- Kết quả thẩm định giá trên chỉ có giá trị khi chủ tài sản đã hoàn tất các thủ tục pháp lý và nghĩa vụ tài chính về quyền sử dụng đất và/hoặc quyền sở hữu công trình xây dựng theo quy định của Pháp luật.
- Khách hàng là chủ tài sản hoặc bên thứ ba yêu cầu thẩm định giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc cung cấp hồ sơ pháp lý, tài liệu liên quan quyền sở hữu, quyền sử dụng, đặc tính kinh tế - kỹ thuật và các tính năng khác có liên quan đến tài sản thẩm định và hướng dẫn Saigon PA khi khảo sát vị trí và hiện trạng thực tế tài sản.
- Khách hàng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác của danh mục, số lượng và các thông tin khác liên quan đến tài sản được thẩm định giá đã cung cấp. Saigon PA không thẩm định tính sở hữu hợp pháp hay những thay đổi pháp lý trên giấy tờ gốc mà có thể hiện hoặc không thể hiện trên bản sao đã được cung cấp, và Saigon PA giả định rằng tất cả giấy tờ pháp lý được cung cấp là trung thực và chính xác.
- Kết quả thẩm định trên đây, mặc dù đã được khảo sát, phân tích rất kỹ lưỡng nhưng vẫn là ý chủ quan của Tổ thẩm định giá. Nó có giá trị tham khảo cho mục đích đã ghi trong hợp đồng tại thời điểm thẩm định giá.

- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng "cho một mục đích thẩm định giá" duy nhất theo yêu cầu của khách hàng tại hợp đồng. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.
- Báo cáo kết quả thẩm định giá được lập dựa trên pháp lý, đặc điểm kinh tế kỹ thuật, hiện trạng của tài sản thẩm định, năng lực chuyên môn của tổ thẩm định, các giả định, giả thiết được nêu xuyên suốt trong nội dung của báo cáo. Độ tin cậy của báo cáo phụ thuộc nhiều vào khả năng nhận xét và mức độ am hiểu của người đọc đối với các điều khoản đính kèm trong bản báo cáo này. Saigon PA hoàn toàn không có bất kỳ lợi ích nào, ngoài hợp đồng dịch vụ thẩm định giá, có thể gây ra mâu thuẫn làm ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định.
- Các số liệu được đo lại trên bản vẽ sơ đồ nhà đất hoặc bản đồ quy hoạch như diện tích, chiều rộng mặt tiền, chiều rộng mặt cắt đường (nếu có) chỉ mang tính tham khảo do có thể có sự sai lệch tỷ lệ trên bản vẽ hoặc sai số trong quá trình đo đạc của tổ thẩm định. Sự sai lệch này có thể ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị khi đi kèm với các giả thiết, giả định được nêu xuyên suốt trong báo cáo kết quả thẩm định giá. Khách hàng và các bên liên quan chấp nhận rủi ro khi một số giả định được nêu ra có thể không chính xác trong thực tế, làm ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan cần xem xét kỹ trước khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.

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

THẨM ĐỊNH VIÊN



Nguyễn Hữu Nam

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

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

MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH



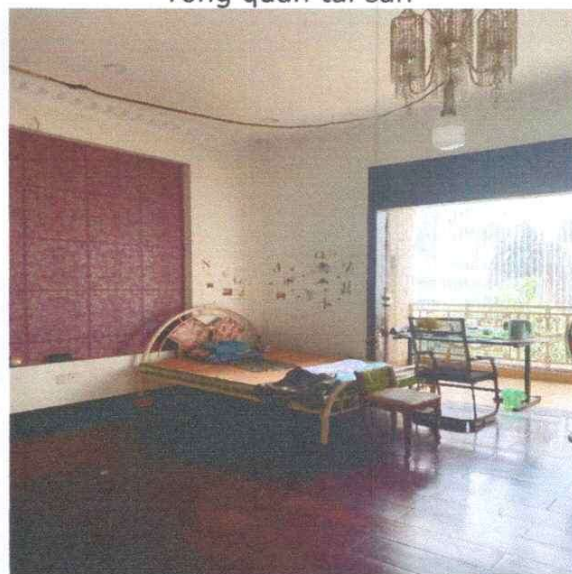
Đường trước tài sản



Tổng quan tài sản

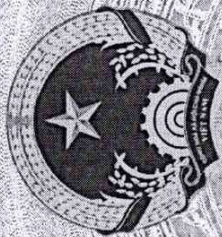


Tổng quan tài sản



Tổng quan tài sản

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc



GIẤY CHỨNG NHẬN

QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

I. Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
Bà: Đinh Thị Trúc Quỳnh
Năm sinh: 1984, CMND số: 023789237
Địa chỉ thường trú: 52/20 Lê Quang Sung, Phường 02, Quận 6, Tp. Hồ Chí Minh.

BX 486979

Xác nhận của cơ quan
có thẩm quyền

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý

Người được cấp Giấy chứng nhận không được sửa chữa, tẩy xóa hoặc bổ sung bất kỳ nội dung nào trong Giấy chứng nhận; khi bị mất hoặc hư hỏng Giấy chứng nhận phải khai báo ngay với cơ quan cấp Giấy.



2741814097990

II. Thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Thửa đất:
- a) Thửa đất số: 553, tờ bản đồ số: 1
 - b) Địa chỉ: 103/2 Ao Đồi, khu phố 6, Phường Bình Trị Đông A, Quận Bình Tân, Tp. Hồ Chí Minh
 - c) Diện tích: 736m² (bằng chữ: bảy trăm ba mươi sáu mét vuông)
 - d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng
 - e) Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị
 - f) Thời hạn sử dụng: Lâu dài
 - g) Nguồn gốc sử dụng: Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất
2. Nhà ở:
- a) Loại nhà ở: Nhà ở riêng lẻ
 - b) Diện tích xây dựng: 187,3m², c) Diện tích sàn: 508,3m²
 - d) Hình thức sở hữu: Sở hữu riêng
 - e) Cấp (Hạng): Cấp 3
 - f) Thời hạn sở hữu: -/-
3. Công trình xây dựng khác: -/-
4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-
5. Cây lâu năm: -/-
6. Ghi chú:
- Cấp đổi từ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH07936 ngày 05/9/2012 do UBND quận Bình Tân cấp.

24 -11- 2014
Bình Tân, ngày tháng năm
TM. ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN BÌNH TÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Phạm Thị Ngọc Diệu

Số vào sổ cấp GCN: CH14403

TRANG BỐ SUNG GIẤY CHỨNG NHẬN

Thửa đất số: 553 Tờ bản đồ số: 1
Số phát hành GCN: BX 486979 Số vào sổ cấp GCN: CH14403

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
09-06-2017 Thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - CN Sài Gòn theo hồ sơ số 092890.TC.001 Q&U 09-06-2017 - Xoả nội dung đăng ký thế chấp ngày 08/06/2017 theo hồ sơ số 092890.XC.002 - Thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Ngân hàng TMCP Đông Á - CN Bến Tre theo hồ sơ số 092890.TC.003	KT. GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC KT. GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC

Trang bổ sung này hoàn phải đính kèm Giấy chứng nhận mới có giá trị pháp lý

Trang bổ sung số:



Tổng quan tài sản



Tổng quan tài sản



Tổng quan tài sản



Tổng quan tài sản

II. Thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Thửa đất:

- Thửa đất số: 553, tờ bản đồ số: 1
- Địa chỉ: 103/2 Ao Dồi, khu phố 6, Phường Bình Trị Đông A, Quận Bình Tân, Tp. Hồ Chí Minh
- Diện tích: 736m² (bằng chữ: bảy trăm ba mươi sáu mét vuông)
- Hình thức sử dụng: Sử dụng trống
- Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị
- Thời hạn sử dụng: Lâu dài
- Nguồn gốc sử dụng: Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất

2. Nhà ở:

- Loại nhà ở: Nhà ở riêng lẻ
- Diện tích xây dựng: 187,3m², c) Diện tích sàn: 508,3m²
- Hình thức sở hữu: Sở hữu riêng
- Cấp (Hạng): Cấp 3, c) Thời hạn sở hữu: -/-

3. Công trình xây dựng khác: -/-

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

5. Cây lâu năm: -/-

6. Ghi chú:

Cấp đổi từ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH07936 ngày 05/9/2012 do UBND quận Bình Tân cấp.

24.11.2014

Bình Tân, ngày tháng năm

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN BÌNH TÂN

KT. CHỦ TỊCH

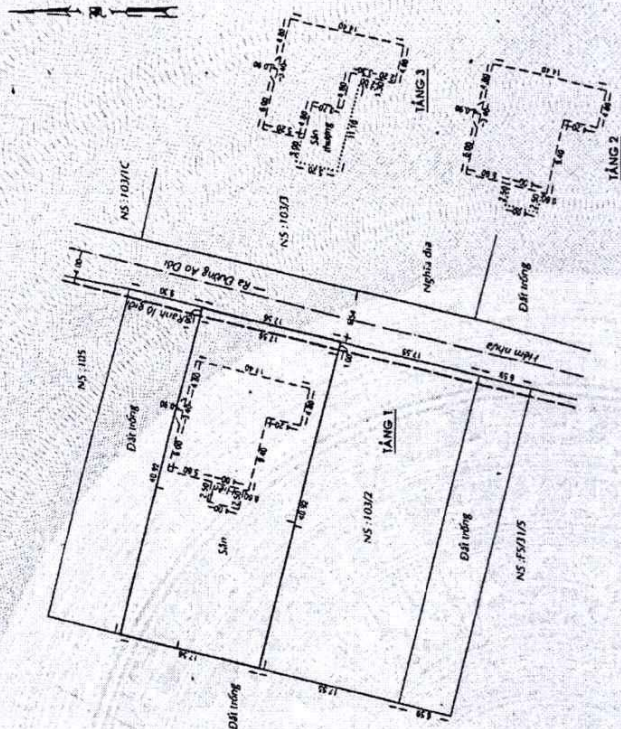
PHÓ CHỦ TỊCH



Phạm Thị Ngọc Diệu

Số vào sổ cấp GCN: CH1440.3

III. Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất



IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền