

Số chứng thư:

012/2025/A.108

Số hợp đồng:

A.119/2025/SaigonPA/HĐ

Khách hàng yêu cầu thẩm định giá:

Ông Trần Anh Tuấn và Bà Đoàn Thị Thêm

Địa chỉ:

Tổ 6, Khu phố 5, Thị trấn Phước Vĩnh, Huyện Phú
Giáo, Tỉnh Bình Dương

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 30, tờ bản
đồ 39, Khu phố 5, Thị trấn Phước Vĩnh, Huyện Phú
Giáo, Tỉnh Bình Dương

Ngày phát hành chứng thư:

20/6/2025



CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: Ông Trần Anh Tuấn và Bà Đoàn Thị Thêm

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số A.119/2025/SaigonPA/HĐ ngày 16/6/2025 ký kết giữa Ông Trần Anh Tuấn và Bà Đoàn Thị Thêm và Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn;

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định giá số 012/2025/A.108 ngày 20/6/2025 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.108 ngày 20/6/2025 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng : Ông Trần Anh Tuấn và Bà Đoàn Thị Thêm
- Địa chỉ : Tổ 6, Khu phố 5, Thị trấn Phước Vĩnh, Huyện Phú Giáo, Tỉnh Bình Dương

2. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên DN : Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn
- Địa chỉ : 151 Trần Huy Liệu, Phường 8, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh

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 30, tờ bản đồ 39, Khu phố 5, Thị trấn Phước Vĩnh, Huyện Phú Giáo, Tỉnh Bình Dương.

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tháng 6/2025.
- Thời điểm khảo sát hiện trạng 17/6/2025.

5. MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Phục vụ công tác xử lý nợ.

6. CƠ SỞ GIÁ TRỊ THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Cơ sở giá trị thị trường

7. GIÁ THIẾT VÀ GIÁ THIẾT ĐẶC BIỆT:

- Pháp lý của tài sản thẩm định giá do khách hàng cung cấp là hợp pháp và đáng tin cậy.
- Điều kiện giao dịch trên thị trường bình thường, người bán sẵn sàng bán, người mua sẵn sàng mua, thông tin minh bạch, các bên tham gia đều có lợi ích và không bị ép buộc.
- Giá ước tính giao dịch thành công là giá có thể đại diện cho giá giao dịch tài sản trên thị trường.
- Khách hàng/đại diện khách hàng cung cấp thông tin về tài sản/hướng dẫn khảo sát tài sản trung thực, có đầy đủ thẩm quyền, hiểu biết về tài sản.
- Giá trị công trình xây dựng trên đất được ước tính trong điều kiện giả định chủ tài sản được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sở hữu công trình theo Giấy phép xây dựng số 92/GPXD ngày 26/4/2020 do khách hàng cung cấp.
- Giá thiết đặc biệt: không.

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

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



9. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
1	Thửa đất số 30, tờ bản đồ số 39, địa chỉ: khu phố 3, thị trấn Phước Vĩnh, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương	4669,2		
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở tại đô thị	200,00	2.925.000	585.000.000
1.2	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm ngoài lộ giới	4.211,40	1.330.000	5.601.162.000
1.3	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm trong lộ giới	257,80	1.330.000	342.874.000
1.4	Giá trị công trình xây dựng trên đất	369,25		2.178.398.000
Tổng giá trị làm tròn (VND)				8.707.000.000

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 8.707.000.000 VND.

Bằng chữ: Tám tỷ bảy trăm lẻ bảy 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 đối với bất động sản và ba (03) tháng đối với động sản 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.119/2025/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 khách hàng 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.
- Đối với phần diện tích đất trồng cây lâu năm thuộc lộ giới, Saigon PA tạm tính theo giá thị trường. Khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án theo quy hoạch, giá đất do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định.
- 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 tổ thẩm định 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. Tổ thẩm định 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 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 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 và tổ thẩm định giá 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.
- Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị khi đi kèm với các giả thiết, giả định được nêu xuyên suốt trong báo cáo kết quả thẩm định giá. Khách hàng và các bên liên quan chấp nhận rủi ro khi một số giả định được nêu ra có thể không chính xác trong thực tế, làm ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan cần xem xét kỹ trước khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Các 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.
- Trong điều kiện thị trường giao dịch hạn chế tài sản so sánh có cùng mục đích sử dụng đất với tài sản thẩm định, Saigon PA sử dụng thông tin giá đất các tài sản so sánh sau khi thực hiện chuyển đổi về cùng mục đích sử dụng đất với tài sản thẩm định giá. Chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất được ước tính trong điều kiện giả định chủ tài sản được cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền cho phép thực hiện chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Trong thực tế, việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất có thể phụ thuộc vào nhiều yếu tố khác mà Saigon PA không thể kiểm soát hết được. Do đó, Saigon PA lưu ý khách hàng và các bên liên quan cần xem xét kỹ đặc điểm này trước khi sử dụng kết quả thẩm định giá.
- Trong trường hợp sử dụng đất hỗn hợp (gồm đất phi nông nghiệp và nông nghiệp) làm tài sản so sánh, chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất được ước tính dựa vào chênh lệch giá các loại đất theo bảng giá đất Nhà nước quy định bởi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh/thành phố trực thuộc trung ương có hiệu lực tại thời điểm thẩm định giá. Các chi phí khác (nếu có) liên quan đến việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất chưa được xem xét được giả định không ảnh hưởng trọng yếu đến kết quả thẩm định giá. Saigon PA đề nghị khách hàng và các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- 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 thẩm định giá. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.

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

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN

THẨM ĐỊNH VIÊN

P. CHỦ TỊCH HĐQT



Nguyễn Tấn Tài



ThS. Lê Lực Quang

Số thẻ ĐDV về giá: XII17.1821



Nguyễn Thị Diệu Vi

Số thẻ ĐDV về giá: IX14.1228



Tp. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 6 năm 2025

BÁO CÁO THẨM ĐỊNH GIÁ

1. 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 việc doanh nghiệp đủ điều kiện hoạt động kinh doanh dịch vụ thẩm định giá năm 2025.
- Điện thoại : 028.3993.6939 Hotline: 0909.186.779
- Email : info@thamdinggiasaigon.com Website: http://saigonpa.vn

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 Trần Anh Tuấn và Bà Đoàn Thị Thâm
- Địa chỉ : Tổ 6, Khu phố 5, Thị trấn Phước Vĩnh, Huyện Phú Giáo, Tỉnh Bình Dương

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 30, tờ bản đồ 39, Khu phố 5, Thị trấn Phước Vĩnh, Huyện Phú Giáo, Tỉnh Bình Dương.

2.3. Mục đích thẩm định giá:

- Phục vụ công tác xử lý nợ.

2.4. Cơ sở giá trị thẩm định giá:

- Cơ sở giá trị thị trường.

2.5. Thời điểm thẩm định giá:

- Tháng 6/2025.
- Thời điểm khảo sát hiện trạng 17/6/2025.

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

- Thông tin do khách hàng cung cấp;
- Thông tin từ kết quả khảo sát thực tế tài sản tại khu vực và thời điểm thẩm định giá;
- Thông tin thị trường về các giao dịch/rao bán tài sản trên các báo, internet, sàn giao dịch tài sản và các phương tiện truyền thông khác đã qua kiểm chứng;
- Thông tin từ các văn bản quy phạm pháp luật liên quan đến tài sản thẩm định giá, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá, thông tin của các cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền;
- Thông tin từ cơ sở dữ liệu sẵn có của Công ty Thẩm định giá Sài Gòn.

2.7. Căn cứ pháp lý của cuộc 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 kinh doanh số 0309509811 ngày 09/11/2009 và cấp đổi ngày 25 tháng 07 năm 2022;
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá số 12/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 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 01/01/2025;
- Văn bản số 1326/BXD-QLN ngày 08/8/2011 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn kiểm kê, đánh giá lại giá trị tài sản cố định là nhà, vật kiến trúc;
- Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ Xây dựng về việc Công bố Suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024;
- Quyết định số 36/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND Tỉnh Bình Dương về việc Ban hành quy định Bảng giá các loại đất giai đoạn 2020 – 2024 trên địa bàn Tỉnh Bình Dương;
- Nghị quyết số 20/2024/NQ-HĐND ngày 12/12/2024 của HĐND Tỉnh Bình Dương về điều chỉnh Bảng giá đất giai đoạn 2020 – 2024 trên địa bàn tỉnh Bình Dương ban hành kèm theo Nghị quyết số 20/2019/NQ-HĐND ngày 12/12/2019 của Hội đồng nhân dân tỉnh;
- Hợp đồng thẩm định giá số A.119/2025/SaigonPA/HĐ giữa Ông Trần Anh Tuấn và Bà Đoàn Thị Thêm và Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn, ký ngày 16/6/2025;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số BT148262 có số vào sổ cấp GCN CS02417 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 28 tháng 7 năm 2015;
- Giấy phép xây dựng số 92/GPXD của UBND huyện Phú Giáo cấp cho ông Trần Anh Tuấn ngày 26/4/2020;
- Các tài liệu khác có liên quan.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

3.1. Quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 30, tờ bản đồ 39, Khu phố 3, Thị trấn Phước Vĩnh, Huyện Phú Giáo, Tỉnh Bình Dương

3.1.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 30, tờ bản đồ 39, Khu phố 3, Thị trấn Phước Vĩnh, Huyện Phú Giáo, Tỉnh Bình Dương.
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp mặt tiền đường Công Chúa Ngọc Hân, đường nhựa có chiều rộng lòng đường khoảng 7m, cách giao lộ với ĐT 741 khoảng 900m.

3.1.2. Hiện trạng khu đất

- Tổng diện tích đất ở theo kích thước trên giấy chứng nhận: 4.669,2m². Trong đó,
 - + Diện tích đất ở tại đô thị: 200,0m²
 - + Diện tích đất trồng cây lâu năm ngoài lộ giới khoảng: 4.211,4m²
 - + Diện tích đất trồng cây lâu năm thuộc lộ giới khoảng: 257,8m² (tham khảo thông tin quy hoạch sử dụng đất trên trang <https://qhviet.com>)
- Mặt tiền: khoảng 40m
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở đô thị 200m², đất trồng cây lâu năm 4469,2m²
- Thời hạn sử dụng: lâu dài đối với đất ở tại đô thị; đến ngày 15/10/2043 đối với đất trồng cây lâu năm
- Hình dạng lô đất: cân đối
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: có nhà ở và vườn cây cao su trên đất.

3.1.3. Công trình xây dựng trên đất

- Qua khảo sát thực tế, công trình xây dựng trên đất gồm 1 nhà tạm (nhà cấp 4, không có hồ sơ pháp lý liên quan đến quyền sở hữu) và 1 nhà xây 2 tầng + áp mái có hiện trạng phù hợp với Giấy phép xây dựng số 92/GPXD do khách hàng cung cấp. Tại thời điểm thẩm định giá, tổ thẩm định Saigon PA chỉ có cơ sở ước tính giá trị đối với phần diện tích nhà được cấp phép xây dựng.
- Quy mô/Số tầng: 2 tầng + tầng áp mái.
- Tổng diện tích sàn xây dựng theo Giấy phép xây dựng là: 369,25m².
- Kết cấu xây dựng: Tường gạch sơn nước, khung sàn BTCT, cột BTCT ốp gạch men, nền gạch men, mái ngói.
- Hiện trạng: công trình đang được sử dụng.
- Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng:
 - + Nhà mới đưa vào sử dụng vài năm, ngoại quan tổng thể bên ngoài như mới.
 - + Tường còn mới, chưa có dấu hiệu bong tróc lớp trát bảo vệ.
 - + Nền sàn còn mới, gạch men trầy xước nhẹ.
 - + Mái còn mới, chưa có dấu hiệu xuống cấp.

Chất lượng còn lại của công trình xây dựng:

Kết cấu chính	Tỷ lệ của kết cấu chính %	Tỷ lệ hao mòn %	Tỷ lệ chất lượng còn lại %	Tỷ lệ còn lại của kết cấu chính %
Móng	10	10	90	9
Khung, cột	-	-	-	-
Tường	16	10	90	14,4
Nền,sàn	15	12	88	13,2
Kết cấu đỡ mái	4	12	88	3,52
Mái	11	12	88	9,68
Tổng cộng	56			49,8
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				88,93%

3.1.4. Thông tin quy hoạch

- Căn cứ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Phú Giao (kèm theo Quyết định số 12/QĐ-UBND ngày 05/01/2022 của UBND Tỉnh Bình Dương), tài sản thẩm định giá thuộc quy hoạch đất ở tại đô thị và quy hoạch đất trồng cây lâu năm, một phần diện tích nằm trong lộ giới.

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

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

- Yếu tố về kinh tế: Khu dân cư tập trung thưa thớt; hoạt động kinh doanh không sầm uất; thu nhập bình quân đầu người ở mức trung bình - khá.
- Yếu tố về xã hội: Cơ sở hạ tầng giao thông hoàn thiện; có hệ thống điện, nước, dịch vụ viễn thông; an ninh xã hội đảm bảo.

5. GIÁ THIẾT VÀ GIÁ THIẾT ĐẶC BIỆT:

- Pháp lý của tài sản thẩm định giá do khách hàng cung cấp là hợp pháp và đáng tin cậy.
- Điều kiện giao dịch trên thị trường bình thường, người bán sẵn sàng bán, người mua sẵn sàng mua, thông tin minh bạch, các bên tham gia đều có lợi ích và không bị ép buộc.

- Giá ước tính giao dịch thành công là giá có thể đại diện cho giá giao dịch tài sản trên thị trường.
- Khách hàng/đại diện khách hàng cung cấp thông tin về tài sản/hướng dẫn khảo sát tài sản trung thực, có đầy đủ thẩm quyền, hiểu biết về tài sản.
- Giá trị công trình xây dựng trên đất được ước tính trong điều kiện giả định chủ tài sản được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sở hữu công trình theo Giấy phép xây dựng số 92/GPXD ngày 26/4/2020 do khách hàng cung cấp.
- Giả thiết đặc biệt: không.

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 là phương pháp xác định giá trị của tài sản thẩm định giá dựa trên cơ sở đối chiếu, phân tích và đánh giá các yếu tố so sánh của các tài sản so sánh làm cơ sở ước tính giá trị của tài sản thẩm định giá.*
 - Cách tiếp cận từ chi phí – phương pháp chi phí thay thế:
 - + *Phương pháp chi phí thay thế là phương pháp xác định giá trị của tài sản thẩm định giá dựa trên cơ sở chênh lệch giữa chi phí thay thế và giá trị hao mòn của tài sản thẩm định giá.*

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

6.2.1. Xác định giá trị quyền sử dụng đất thửa đất số 30, tờ bản đồ 39, Khu phố 3, Thị trấn Phước Vĩnh, Huyện Phú Giáo, Tỉnh Bình Dương

❖ 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 04/2025	Rao bán tháng 06/2025	Rao bán tháng 03/2025
2	Tình trạng pháp lý	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
3	Điều kiện giao dịch	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường
4	Mục đích sử dụng đất	CLN	ODT + CLN	CLN	ODT + CLN
5	Vị trí	Mặt tiền đường Công Chúa Ngọc Hân, thị trấn Phước Vĩnh, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương (Cách đường tỉnh 741 900m)	Mặt tiền đường Công Chúa Ngọc Hân, thị trấn Phước Vĩnh, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương (Cách đường tỉnh 741 khoảng 100m)	Mặt tiền đường Căn Lố, thị trấn Phước Vĩnh, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương (Cách đường tỉnh 741 khoảng 1,2km)	Mặt tiền đường Công Chúa Ngọc Hân, thị trấn Phước Vĩnh, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương (Cách đường tỉnh 741 khoảng 350m)

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
6	Chiều rộng mặt tiền	39,23m	6,0m	6,80m	10,0m
7	Quy mô diện tích	4669,2m ²	282,4m ²	275,5m ²	424,5m ²
7.1	Diện tích đất ở		100,0m ²	,0m ²	100,0m ²
7.2	Diện tích đất CLN		182,4m ²	275,5m ²	324,5m ²
8	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
9	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
10	Quy hoạch	Một phần thuộc quy hoạch đất ở (khoảng 40% diện tích), còn lại thuộc quy hoạch đất nông nghiệp và giao thông	Quy hoạch đất ở	Quy hoạch đất ở	Quy hoạch đất ở
11	Giá rao bán (VND)		1.200.000.000	950.000.000	1.260.000.000
12	Nhận định từ giá rao bán về giá ước tính giao dịch thành công		Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá còn lớn	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá còn lớn	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)		1.020.000.000	807.500.000	1.184.400.000
14	Giá trị chuyển đổi mục đích sử dụng đất (VND)		389.760.000	439.422.500	703.496.500
15	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		2.838.000	2.931.000	2.275.000
16	Thông tin tham chiếu		Tâm Giáp 0825239379	Phú Sang 0931305631	Vy 0339122506

❖ 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)		2.838.000	2.931.000	2.275.000
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		2.838.000	2.931.000	2.275.000

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		2.838.000	2.931.000	2.275.000
3	Vị trí	Mặt tiền đường Công Chúa Ngọc Hân, thị trấn Phước Vĩnh, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương (Cách đường tỉnh 741 900m)	Mặt tiền đường Công Chúa Ngọc Hân, thị trấn Phước Vĩnh, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương (Cách ĐT 741 khoảng 100m)	Mặt tiền đường Cầm Lỗ, thị trấn Phước Vĩnh, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương (Cách đường tỉnh 741 khoảng 1,2km)	Mặt tiền đường Công Chúa Ngọc Hân, thị trấn Phước Vĩnh, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương (Cách đường tỉnh 741 khoảng 350m)
	Tỷ lệ điều chỉnh		-5,00%	0,00%	-2,00%
	Mức điều chỉnh		-141.900	0	-45.500
	Giá trị sau điều chỉnh		2.696.100	2.931.000	2.229.500
4	Chiều rộng mặt tiền	39,23m	6,0m	6,80m	10,0m
	Tỷ lệ điều chỉnh		11,08%	10,81%	9,74%
	Mức điều chỉnh		314.450	316.841	221.585
	Giá trị sau điều chỉnh		3.010.550	3.247.841	2.451.085
5	Quy mô diện tích	4669,2m ²	282,4m ²	275,5m ²	424,5m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		-36,56%	-36,61%	-28,30%
	Mức điều chỉnh		-1.037.573	-1.073.039	-643.825
	Giá trị sau điều chỉnh		1.972.978	2.174.802	1.807.260
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		1.972.978	2.174.802	1.807.260
7	Quy hoạch	Một phần thuộc quy hoạch đất ở (khoảng 40% diện tích), còn lại thuộc quy hoạch đất nông nghiệp và giao thông	Quy hoạch đất ở	Quy hoạch đất ở	Quy hoạch đất ở
	Tỷ lệ điều chỉnh		-24,41%	-24,41%	-24,41%
	Mức điều chỉnh		-692.756	-715.457	-555.328
	Giá trị sau điều chỉnh		1.280.222	1.459.345	1.251.933

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		1.280.222	1.459.345	1.251.933
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		1.330.500		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		-4%	10%	-6%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		1.330.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		2.186.679	2.105.337	1.466.238
	Số lần điều chỉnh		4	3	4
	Biên độ điều chỉnh		5,0% - 36,6%	10,8% - 36,6%	2,0% - 28,3%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-1.557.778	-1.471.655	-1.023.068

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

- Về vị trí: Tài sản thẩm định giá tiếp giáp mặt tiền đường Công Chúa Ngọc Hân, cách giao lộ với đường ĐT 741 khoảng 900m. Trong khi đó, tài sản so sánh 1, 3 tiếp giáp mặt tiền đường Công Chúa Ngọc Hân lần lượt cách ĐT 741 khoảng 100m và 350m, 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 có đơn giá thấp hơn các tài sản so sánh 1 và 3 lần lượt khoảng 5% và 2% về yếu tố vị trí.
- Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định có chiều rộng mặt tiền khoảng 40m. Trong khi đó, tài sản so sánh 1, 2 và 3 lần lượt có chiều rộng mặt tiền khoảng 6m, 6,8m và 10m, kém lợi thế hơn so với tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất cao hơn tài sản so sánh 1, 2 và 3 lần lượt khoảng 11,08%; 10,81% và 9,74% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có quy mô diện tích là 4.669,2 m². Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2, 3 có quy mô diện tích lần lượt là 282,4m²; 275,5m²; 424,5m² 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 và 3 lần lượt khoảng 36,56%; 36,61% và 28,3% về yếu tố quy mô diện tích.
- Về quy hoạch sử dụng đất: Tài sản thẩm định có một phần diện tích thuộc quy hoạch đất ở (khoảng 40%) và quy hoạch quy hoạch đất nông nghiệp, lộ giới (khoảng 60%). Trong khi đó, các tài sản so sánh đều thuộc quy hoạch đất ở, 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 các tài sản so sánh khoảng 24,41% về yếu tố quy hoạch sử dụng đất.

❖ **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 đối với đất trồng cây lâu năm cho tài sản thẩm định, tương ứng là **1.330.000 VND/m²**.
- Bảng tổng hợp giá trị đất trồng cây lâu năm:

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
1	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm ngoài lộ giới	4.211,40	1.330.000	5.601.162.000
2	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm trong lộ giới	257,80	1.330.000	342.874.000

- Đối với phần diện tích đất ở tại đô thị, Saigon PA đề xuất ước tính giá đất trên cơ sở chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở tại đô thị theo quy định của Nhà nước. Qua đó, giá đất ở tại đô thị được ước tính theo giá đất trồng cây lâu năm thị trường cộng với chênh lệch giá đất của 2 loại đất ở và đất nông nghiệp theo bảng giá đất của UBND Tỉnh Bình Dương như sau:

$$\begin{aligned} \text{Giá đất ở đô thị} &= \text{Giá đất CLN thị trường} + (\text{Giá đất ở Nhà nước} - \text{Giá đất CLN Nhà nước}) \\ &= 1.330.000 \text{ VND/m}^2 + (1.740.000 \text{ VND/m}^2 - 145.000 \text{ VND/m}^2) \\ &= \mathbf{2.925.000 \text{ VND/m}^2} \end{aligned}$$

- Tài sản thẩm định giá có tổng diện tích đất ở tại đô thị là 200 m².

$$\begin{aligned} \text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích đất} \times \text{Đơn giá đất} \\ &= 200 \text{ m}^2 \times 2.925.000 \text{ VND/m}^2 \\ &= \mathbf{585.000.000 \text{ VND.}} \end{aligned}$$

- Lưu ý về kết quả thẩm định giá:

+ Đối với phần diện tích đất trồng cây lâu năm thuộc lộ giới, Saigon PA tạm tính theo giá thị trường. Khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án theo quy hoạch, giá đất do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định.

+ Hồ sơ pháp lý khách hàng cung cấp không thể hiện rõ vị trí, ranh, góc đối với phần diện tích đất ở tại đô thị. Do đó, Saigon ước tính giá trị phần diện tích đất ở và đất trồng cây lâu năm trong điều kiện hợp khối thống nhất, không tách rời.

6.2.2. Xác định giá trị công trình xây dựng trên đất

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

- Giá trị công trình xây dựng trên đất được xác định theo công thức sau:

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

Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Chất lượng còn lại (%)	Đơn giá (VND/m ²)	Thành tiền (VND)
Công trình xây dựng trên đất	369,3	88,93%	6.634.000	2.178.398.000

- Saigon PA xác định đơn giá xây dựng mới công trình căn cứ vào chi phí xây dựng công trình qua các năm của UBND tỉnh và một số Suất vốn đầu tư của các Công ty xây dựng đã được điều chỉnh phù hợp với đặc điểm tài sản thẩm định, khu vực và thời điểm thẩm định giá. Giá trị tài sản đã bao gồm VAT, 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 số 30, tờ bản đồ số 39, địa chỉ: khu phố 3, thị trấn Phước Vĩnh, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương	4669,2		
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở tại đô thị	200,00	2.925.000	585.000.000
1.2	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm ngoài lộ giới	4.211,40	1.330.000	5.601.162.000
1.3	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm trong lộ giới	257,80	1.330.000	342.874.000
1.4	Giá trị công trình xây dựng trên đất	369,25		2.178.398.000
Tổng giá trị làm tròn (VND)				8.707.000.000

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 8.707.000.000 VND.

Bảng chữ: Tám tỷ bảy trăm lẻ bảy 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 đối với bất động sản và ba (03) tháng đối với động sản kể từ ngày phát hành báo cáo thẩm định giá này.

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.119/2025/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 khách hàng 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.
- Đối với phần diện tích đất trồng cây lâu năm thuộc lộ giới, Saigon PA tạm tính theo giá thị trường. Khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án theo quy hoạch, giá đất do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định.
- 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 tổ thẩm định 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. Tổ thẩm định 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 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 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 và tổ thẩm định giá 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.
- Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị khi đi kèm với các giả thiết, giả định được nêu xuyên suốt trong báo cáo kết quả thẩm định giá. Khách hàng và các bên liên quan chấp nhận rủi ro khi một số giả định được nêu ra có thể không chính xác trong thực tế, làm ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan cần xem xét kỹ trước khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Các 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.
- Trong điều kiện thị trường giao dịch hạn chế tài sản so sánh có cùng mục đích sử dụng đất với tài sản thẩm định, Saigon PA sử dụng thông tin giá đất các tài sản so sánh sau khi thực hiện chuyển đổi về cùng mục đích sử dụng đất với tài sản thẩm định giá. Chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất được ước tính trong điều kiện giả định chủ tài sản được cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền cho phép thực hiện chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Trong thực tế, việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất có thể phụ thuộc vào nhiều yếu tố khác mà Saigon PA không thể kiểm soát hết được. Do đó, Saigon PA lưu ý khách hàng và các bên liên quan cần xem xét kỹ đặc điểm này trước khi sử dụng kết quả thẩm định giá.
- Trong trường hợp sử dụng đất hỗn hợp (gồm đất phi nông nghiệp và nông nghiệp) làm tài sản so sánh, chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất được ước tính dựa vào chênh lệch giá các loại đất theo bảng giá đất Nhà nước quy định bởi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh/thành phố trực thuộc trung ương có hiệu lực tại thời điểm thẩm định giá. Các chi phí khác (nếu có) liên quan đến việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất chưa được xem xét được giả định không ảnh hưởng trọng yếu đến kết quả thẩm định giá. Saigon PA đề nghị khách hàng và các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- 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 thẩm định giá. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.

10. CÁC TÀI LIỆU KÈM THEO

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

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN

THẨM ĐỊNH VIÊN

P. CHỦ TỊCH HĐQT



Nguyễn Tấn Tài



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 GIÁ



Tổng quan phía trước TSTD



Đường tiếp giáp TSTD



CTXD trên đất



CTXD trên đất



Tổng quan TSTD



Tổng quan TSTD

Tọa độ: 11.298876, 106.811168

Tọa độ: 11.298876, 106.811168

