

Số chứng thư:
Số hợp đồng:
Khách hàng yêu cầu thẩm định giá:
Địa chỉ:

012/2025/A.120
A.131/2025/SaigonPA/HĐ
Công ty Cổ phần Bất động sản Sơn Kim
Căn 1.09, Tầng 1, Tháp C, Khu thương mại dịch
vụ kết hợp nhà ở cao tầng tại lô đất 1-13, thuộc
Khu chức năng số 1 – Khu đô thị mới Thủ Thiêm,
số 15 đường Trần Bạch Đằng, Phường Thảo Điền,
Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh

Tài sản thẩm định giá:

Giá trị quyền sử dụng đất phần diện tích trong
ranh Dự án Khu Nhà ở kết hợp Thương mại - Dịch
vụ, Văn Phòng cao tầng tại phường An Khánh,
thành phố Thủ Đức (nay là phường Bình Trưng,
thành phố Hồ Chí Minh) do Công ty TNHH Đầu tư
và Phát triển Bất động sản SunCity làm nhà đầu
tư (Quyết định 15080/QĐ-UBND ngày
20/11/2024 của UBND Thành phố Thủ Đức) theo
7 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sổ liệu
diện tích trong ranh dự án do Công ty Cổ phần
Bất động sản Sơn Kim cung cấp (tài phụ lục 1
đính kèm hợp đồng dịch vụ thẩm định giá số
A.131/2025/SaigonPA/HĐ).

Ngày phát hành chứng thư:

08/04/2025



CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: Công ty Cổ phần Bất động sản Sơn Kim

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số A.131/2025/SaigonPA/HĐ ngày 14/7/2025 và Phụ lục 1 ngày 28/7/2025 ký kết giữa Công ty Cổ phần Bất động sản Sơn Kim và Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn;

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định giá số 012/2025/A.120 ngày 04/8/2025 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.120 ngày 04/8/2025 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng : Công ty Cổ phần Bất động sản Sơn Kim
- Địa chỉ : Căn 1.09, Tầng 1, Tháp C, Khu thương mại dịch vụ kết hợp nhà ở cao tầng tại lô đất 1-13, thuộc Khu chức năng số 1 – Khu đô thị mới Thủ Thiêm, số 15 đường Trần Bạch Đằng, Phường Thảo Điền, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh
- Mã số thuế : 0305390717
- Người đại diện: Bà Bùi Thị Phương Hiền

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 phần diện tích trong ranh Dự án Khu Nhà ở kết hợp Thương mại - Dịch vụ, Văn Phòng cao tầng tại phường An Khánh, thành phố Thủ Đức (nay là phường Bình Trưng, thành phố Hồ Chí Minh) do Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản SunCity làm nhà đầu tư (Quyết định 15080/QĐ-UBND ngày 20/11/2024 của UBND Thành phố Thủ Đức) theo 7 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và số liệu diện tích trong ranh dự án do Công ty Cổ phần Bất động sản Sơn Kim cung cấp (tại phụ lục 1 đính kèm hợp đồng dịch vụ thẩm định giá số A.131/2025/SaigonPA/HĐ).

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tháng 7/2025.
- Thời điểm khảo sát hiện trạng 22/7/2025.

5. MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Làm cơ sở tham khảo giá trị thế chấp tài sản đảm bảo tại ngân hàng.

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 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.



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.thamdinghgiaisaigon.com - Email: info@saigonpa.vn

- 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.
- Các thửa đất theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp GCN VP888; 526120027; H00007 và CT89247 được tính trong điều kiện hợp thửa;
- Các thửa đất theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp GCN VP889; CH00028 và CS00454 được tính trong điều kiện hợp thửa.

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

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

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	Giá trị quyền sử dụng đất phần diện tích trong ranh Dự án Khu Nhà ở kết hợp Thương mại - Dịch vụ, Văn Phòng cao tầng tại phường An Khánh, thành phố Thủ Đức (nay là phường Bình Trưng, thành phố Hồ Chí Minh) do Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản SunCity làm nhà đầu tư (Quyết định 15080/QĐ-UBND ngày 20/11/2024 của UBND Thành phố Thủ Đức) theo danh mục Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Công ty Cổ phần Bất động sản Sơn Kim cung cấp.	89.666,10		
1.1	Diện tích đất theo Giấy chứng nhận có số vào sổ cấp GCN số VP888			
1.1.1	Diện tích đất nông nghiệp (đất trồng lúa)	19.884,80	79.453.000	1.579.907.014.400
1.2	Diện tích đất theo Giấy chứng nhận có số vào sổ cấp GCN số 526120027			
1.2.1	Diện tích đất ở tại đô thị	430,00	126.911.000	54.571.730.000
1.3	Diện tích đất theo Giấy chứng nhận có số vào sổ cấp GCN số H00007			
1.3.1	Diện tích đất ở tại đô thị	117,50	126.911.000	14.912.042.500
1.4	Diện tích đất theo Giấy chứng nhận có số vào sổ cấp GCN số CT89247			
1.4.1	Diện tích đất nông nghiệp (đất trồng lúa)	138,50	79.453.000	11.004.240.500
1.5	Diện tích đất theo Giấy chứng nhận có số vào sổ cấp GCN số VP889			
1.5.1	Diện tích đất nông nghiệp (đất trồng lúa)	67.922,90	94.665.000	6.429.921.328.500
1.6	Diện tích đất theo Giấy chứng nhận có số vào sổ cấp GCN số CH00028			
1.6.1	Diện tích đất nông nghiệp (đất nuôi trồng thủy sản)	779,60	94.665.000	73.800.834.000
1.7	Diện tích đất theo Giấy chứng nhận có số vào sổ cấp GCN số CS00454			

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 phần diện tích trong ranh Dự án Khu Nhà ở kết hợp Thương mại - Dịch vụ, Văn Phòng cao tầng tại phường An Khánh, thành phố Thủ Đức (nay là phường Bình Trưng, thành phố Hồ Chí Minh) do Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản SunCity làm nhà đầu tư (Quyết định 15080/QĐ-UBND ngày 20/11/2024 của UBND Thành phố Thủ Đức) theo danh mục Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Công ty Cổ phần Bất động sản Sơn Kim cung cấp.	89.666,10		
1.7.1	Diện tích đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm và đất nông nghiệp khác)	392,80	94.665.000	37.184.412.000
Tổng giá trị (VND)				8.201.301.601.900

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 8.201.302.000.000 VND

Bằng chữ: Tám nghìn hai trăm lẻ một tỷ ba trăm lẻ hai 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.131/2025/SaigonPA/HĐ và Phụ lục 1 đính kèm. 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.
- 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.
- 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.

Thẩm định viên



Th.s Lê Lực Quang

Số thẻ TĐV về giá: XII17.1821

TUQ. Chủ tịch HĐQT kiêm Giám Đốc

P. Chủ tịch HĐQT



Nguyễn Thị Diệu Vi

Số thẻ TĐV về giá: IX14.1228

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 04 tháng 8 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 : Công ty Cổ phần Bất động sản Sơn Kim
- Địa chỉ : Căn 1.09, Tầng 1, Tháp C, Khu thương mại dịch vụ kết hợp nhà ở cao tầng tại lô đất 1-13, thuộc Khu chức năng số 1 – Khu đô thị mới Thủ Thiêm, số 15 đường Trần Bạch Đằng, Phường Thảo Điền, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh

2.2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- Giá trị quyền sử dụng đất phần diện tích trong ranh Dự án Khu Nhà ở kết hợp Thương mại - Dịch vụ, Văn Phòng cao tầng tại phường An Khánh, thành phố Thủ Đức (nay là phường Bình Trưng, thành phố Hồ Chí Minh) do Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản SunCity làm nhà đầu tư (Quyết định 15080/QĐ-UBND ngày 20/11/2024 của UBND Thành phố Thủ Đức) theo 7 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và số liệu diện tích trong ranh dự án do Công ty Cổ phần Bất động sản Sơn Kim cung cấp (tài phụ lục 1 đính kèm hợp đồng dịch vụ thẩm định giá số A.131/2025/SaigonPA/HĐ).

2.3. Mục đích thẩm định giá:

- Làm cơ sở tham khảo giá trị thế chấp tài sản đảm bảo tại ngân hàng.

2.4. Cơ sở giá trị thẩm định giá:

- Cơ sở giá trị thị trường.

2.5. Thời điểm thẩm định giá:

- Tháng 7/2025.
- Thời điểm khảo sát hiện trạng 22/7/2025.

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 lần thứ 11 ngày 19 tháng 06 năm 2025;
- 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 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;
- Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 của UBND tỉnh Thành phố Hồ Chí Minh về 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 Thành phố Hồ Chí Minh ban hành về việc sửa đổi bổ sung Quyết định số 02/2020 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;

- Quyết định số 202/QĐ-TTg ngày 21/01/2025 của Thủ tướng Chính Phủ về việc Phê duyệt đồ án quy hoạch chung thành phố Thủ Đức thuộc Thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2040;
- Hợp đồng thẩm định giá số A.131/2025/SaigonPA/HĐ ngày 14/7/2025 và Phụ lục 1 ngày 28/7/2025 giữa Công ty Cổ phần Bất động sản Sơn Kim và Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn;
- Quyết định số 8248/QĐ-UBND ngày 15/6/2025 của UBND Thành phố Thủ Đức về phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu số 1, thành phố Thủ Đức;
- Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư số 15080/QĐ-UBND ngày 20/11/2024 của UBND Thành phố Thủ Đức;
- Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh khu đất do Công ty TNHH Sóng Vàng lập ngày 17/03/2025;
- Bản vẽ Khu nhà ở kết hợp thương mại – dịch vụ, văn phòng cao tầng tại phường An Khánh;
- Bảng thống kê diện tích đất theo từng khu;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất có số vào sổ cấp GCN VP888 do Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18/7/2025;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất có số vào sổ cấp GCN VP889 do Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18/7/2025;
- Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở có số vào hồ sơ gốc số 526120027 do UBND Quận 2 cấp ngày 23/3/2004;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp GCN số H00007 do UBND Quận 2 cấp ngày 28/12/2004;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ cấp GCN CT89247 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24/6/2024;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ cấp GCN CH00028 do UBND Quận 2 cấp ngày 28/5/2010;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ cấp GCN CS00454 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 09/5/2018;
- Các tài liệu khác có liên quan.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

3.1. Quyền sử dụng đất thửa đất 567, tờ bản đồ 46 theo Giấy chứng nhận có số vào sổ cấp GCN VP888

3.1.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất 567, tờ bản đồ 46, phường Bình Trưng, thành phố Hồ Chí Minh.
- Vị trí: Tài sản thẩm định nằm trong Dự án Khu Nhà ở kết hợp Thương mại – Dịch vụ, Văn phòng cao tầng do Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản SunCity làm nhà đầu tư (theo Quyết định số 15080/QĐ-UBND ngày 20/11/2024 của UBND Thành phố Thủ Đức), tiếp giáp mặt tiền Đường số 1 khu TĐC Thủ Thiêm 17,3ha, cách đường Lưu Đình Lễ khoảng 700m và 1 mặt giáp rạch.

3.1.2. Hiện trạng khu đất

- Tổng diện tích đất ở theo kích thước trên giấy chứng nhận là: 19.884,8m².
- Mặt tiền: khoảng 120m.
- Hình thức sử dụng: sử dụng riêng.
- Mục đích sử dụng đất: đất trồng lúa.

- Thời hạn sử dụng: đến ngày 26/9/2070.
- Hình dạng lô đất: không cân đối.
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: đất trống.

3.1.3. Thông tin quy hoạch

- Căn cứ cơ cấu quy hoạch sử dụng đất của dự án theo Quyết định số 15080/QĐ-UBND và Bản vẽ 1/2000 của dự án, thửa đất liền kề với các thửa đất theo GCN số 526120027; H00007 và CT89247 hợp thành khối thống nhất thuộc nhóm đất ở dự kiến xây mới và đất hỗn hợp, khoảng 45% diện tích thuộc quy hoạch đất công cộng.

3.2. Quyền sử dụng đất thửa đất 25, tờ bản đồ 3 theo Giấy chứng nhận có số vào sổ cấp GCN 526120027

3.2.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất 25, tờ bản đồ 3 theo GCN số 526120027, phường Bình Trưng, thành phố Hồ Chí Minh.
- Vị trí: Tài sản thẩm định nằm trong Dự án Khu Nhà ở kết hợp Thương mại – Dịch vụ, Văn phòng cao tầng do Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản SunCity làm nhà đầu tư (theo Quyết định số 15080/QĐ-UBND ngày 20/11/2024 của UBND Thành phố Thủ Đức), không tiếp giáp đường, liền kề với các thửa đất theo GCN VP888; H00007 và CT89247 hợp thành khối thống nhất, tiếp giáp mặt tiền Đường số 1 khu TĐC Thủ Thiêm 17,3ha, cách đường Lưu Đình Lễ khoảng 700m và 1 mặt giáp rạch.

3.2.2. Hiện trạng khu đất

- Tổng diện tích đất ở theo kích thước trên giấy chứng nhận là: 447,8m². Trong đó, diện tích nằm trong ranh dự án là 430,0m² (số liệu do Công ty Cổ phần Bất động sản Sơn Kim cung cấp).
- Mặt tiền:
- Hình thức sử dụng: sử dụng riêng.
- Mục đích sử dụng đất: đất ở tại đô thị.
- Thời hạn sử dụng: lâu dài.
- Hình dạng lô đất: không cân đối.
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: đất trống.

3.2.3. Thông tin quy hoạch

- Căn cứ cơ cấu quy hoạch sử dụng đất của dự án theo Quyết định số 15080/QĐ-UBND và Bản vẽ 1/2000 của dự án, thửa đất liền kề với các thửa đất theo GCN số VP888; H00007 và CT89247 hợp thành khối thống nhất thuộc nhóm đất ở dự kiến xây mới và đất hỗn hợp, khoảng 45% diện tích thuộc quy hoạch đất công cộng.

3.3. Quyền sử dụng đất thửa đất 25, tờ bản đồ 3 theo Giấy chứng nhận có số vào sổ cấp GCN H00007

3.3.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất 25, tờ bản đồ 3 theo GCN số H00007, phường Bình Trưng, thành phố Hồ Chí Minh.
- Vị trí: Tài sản thẩm định nằm trong Dự án Khu Nhà ở kết hợp Thương mại – Dịch vụ, Văn phòng cao tầng do Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản SunCity làm nhà đầu tư (theo Quyết định số 15080/QĐ-UBND ngày 20/11/2024 của UBND Thành phố Thủ Đức), không tiếp giáp đường, liền kề với các thửa đất theo GCN VP888; 526120027 và CT89247 hợp thành khối thống nhất, tiếp giáp mặt tiền Đường số 1 khu TĐC Thủ Thiêm 17,3ha, cách đường Lưu Đình Lễ khoảng 700m và 1 mặt giáp rạch.

3.3.2. Hiện trạng khu đất

- Tổng diện tích đất ở theo kích thước trên giấy chứng nhận là: 150,0m². Trong đó, diện tích nằm trong ranh dự án là 117,5m² (số liệu do Công ty Cổ phần Bất động sản Sơn Kim cung cấp).
- Mặt tiền:
- Hình thức sử dụng: sử dụng riêng.
- Mục đích sử dụng đất: đất ở tại đô thị.
- Thời hạn sử dụng: lâu dài.
- Hình dạng lô đất: cân đối.
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: đất trống.

3.3.3. Thông tin quy hoạch

- Căn cứ cơ cấu quy hoạch sử dụng đất của dự án theo Quyết định số 15080/QĐ-UBND và Bản vẽ 1/2000 của dự án, thửa đất liền kề với các thửa đất theo GCN số VP888; 526120027 và CT89247 hợp thành khối thống nhất thuộc nhóm đất ở dự kiến xây mới và đất hỗn hợp, khoảng 45% diện tích thuộc quy hoạch đất công cộng.

3.4. Quyền sử dụng đất thửa đất 536, tờ bản đồ 46 theo Giấy chứng nhận có số vào sổ cấp GCN CT89247

3.4.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất 536, tờ bản đồ 46, phường Bình Trưng, thành phố Hồ Chí Minh.
- Vị trí: Tài sản thẩm định nằm trong Dự án Khu Nhà ở kết hợp Thương mại – Dịch vụ, Văn phòng cao tầng do Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản SunCity làm nhà đầu tư (theo Quyết định số 15080/QĐ-UBND ngày 20/11/2024 của UBND Thành phố Thủ Đức), không tiếp giáp đường, liền kề với các thửa đất theo GCN VP888; 526120027 và H00007 hợp thành khối thống nhất, tiếp giáp mặt tiền Đường số 1 khu TĐC Thủ Thiêm 17,3ha, cách đường Lưu Đình Lễ khoảng 700m và 1 mặt giáp rạch.

3.4.2. Hiện trạng khu đất

- Tổng diện tích đất ở theo kích thước trên giấy chứng nhận là: 166,3m². Trong đó, diện tích nằm trong ranh dự án là 138,5m² (số liệu do Công ty Cổ phần Bất động sản Sơn Kim cung cấp).
- Mặt tiền:
- Hình thức sử dụng: sử dụng riêng.
- Mục đích sử dụng đất: đất trồng lúa.
- Thời hạn sử dụng: đến ngày 05/9/2026.
- Hình dạng lô đất: cân đối.
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: đất trống.

3.4.3. Thông tin quy hoạch

- Căn cứ cơ cấu quy hoạch sử dụng đất của dự án theo Quyết định số 15080/QĐ-UBND và Bản vẽ 1/2000 của dự án, thửa đất liền kề với các thửa đất theo GCN số 526120027; H00007 và VP888 hợp thành khối thống nhất thuộc nhóm đất ở dự kiến xây mới và đất hỗn hợp, khoảng 45% diện tích thuộc quy hoạch đất công cộng.

3.5. Quyền sử dụng đất thửa đất 566, tờ bản đồ 46 theo Giấy chứng nhận có số vào sổ cấp GCN VP889

3.5.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất 566, tờ bản đồ 46, phường Bình Trưng, thành phố Hồ Chí Minh.

- Vị trí: Tài sản thẩm định nằm trong Dự án Khu Nhà ở kết hợp Thương mại – Dịch vụ, Văn phòng cao tầng do Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản SunCity làm nhà đầu tư (theo Quyết định số 15080/QĐ-UBND ngày 20/11/2024 của UBND Thành phố Thủ Đức), tiếp giáp mặt tiền Đường Mai Chí Thọ và Đường số 1 khu TĐC Thủ Thiêm 17,3ha, cách đường Đồng Văn Cống khoảng 800m và 1 mặt giáp rạch.

3.5.2. Hiện trạng khu đất

- Tổng diện tích đất ở theo kích thước trên giấy chứng nhận là: 67.922,9m².
- Mặt tiền: khoảng 200m .
- Hình thức sử dụng: sử dụng riêng.
- Mục đích sử dụng đất: đất trồng lúa.
- Thời hạn sử dụng: đến ngày 14/12/2069.
- Hình dạng lô đất: không cân đối.
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: đất trống.

3.5.3. Thông tin quy hoạch

- Căn cứ cơ cấu quy hoạch sử dụng đất của dự án theo Quyết định số 15080/QĐ-UBND và Bản vẽ 1/2000 của dự án, thửa đất liền kề với các thửa đất theo GCN số CH00028 và CS00454 hợp thành khối thống nhất thuộc nhóm đất ở dự kiến xây mới và đất hỗn hợp, khoảng 42% diện tích thuộc quy hoạch đất công cộng.

3.6. Quyền sử dụng đất thửa đất 504, tờ bản đồ 3 theo Giấy chứng nhận có sổ vào sổ cấp GCN CH00028

3.6.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất 504, tờ bản đồ 3, phường Bình Trưng, thành phố Hồ Chí Minh.
- Vị trí: Tài sản thẩm định nằm trong Dự án Khu Nhà ở kết hợp Thương mại – Dịch vụ, Văn phòng cao tầng do Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản SunCity làm nhà đầu tư (theo Quyết định số 15080/QĐ-UBND ngày 20/11/2024 của UBND Thành phố Thủ Đức), liền kề với các thửa đất theo GCN VP889 và CS00454 hợp thành khối thống nhất, tiếp giáp mặt tiền Đường Mai Chí Thọ và Đường số 1 khu TĐC Thủ Thiêm 17,3ha, cách đường Đồng Văn Cống khoảng 800m và 1 mặt giáp rạch.

3.6.2. Hiện trạng khu đất

- Tổng diện tích đất ở theo kích thước trên giấy chứng nhận là: 779,6m².
- Mặt tiền: khoảng 19m.
- Hình thức sử dụng: sử dụng riêng.
- Mục đích sử dụng đất: đất nuôi trồng thủy sản.
- Thời hạn sử dụng: đến 2030.
- Hình dạng lô đất: cân đối.
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: đất trống.

3.6.3. Thông tin quy hoạch

- Căn cứ cơ cấu quy hoạch sử dụng đất của dự án theo Quyết định số 15080/QĐ-UBND và Bản vẽ 1/2000 của dự án, thửa đất liền kề với các thửa đất theo GCN số VP889 và CS00454 hợp thành khối thống nhất thuộc nhóm đất ở dự kiến xây mới và đất hỗn hợp, khoảng 42% diện tích thuộc quy hoạch đất công cộng.

3.7. Quyền sử dụng đất thửa đất 510, tờ bản đồ 3 theo Giấy chứng nhận có sổ vào sổ cấp GCN CS00454

3.7.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất 510, tờ bản đồ 3, phường Bình Trưng, thành phố Hồ Chí Minh.

- Vị trí: Tài sản thẩm định nằm trong Dự án Khu Nhà ở kết hợp Thương mại – Dịch vụ, Văn phòng cao tầng do Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản SunCity làm nhà đầu tư (theo Quyết định số 15080/QĐ-UBND ngày 20/11/2024 của UBND Thành phố Thủ Đức), liền kề với các thửa đất theo GCN VP889 và CH00028 hợp thành khối thống nhất, tiếp giáp mặt tiền Đường Mai Chí Thọ và Đường số 1 khu TĐC Thủ Thiêm 17,3ha, cách đường Đồng Văn Cống khoảng 800m và 1 mặt giáp rạch.

3.7.2. Hiện trạng khu đất

- Tổng diện tích đất ở theo kích thước trên giấy chứng nhận là: 1.025,8m². Trong đó, diện tích nằm trong ranh dự án là 392,8m² (số liệu do Công ty Cổ phần Bất động sản Sơn Kim cung cấp).
- Mặt tiền: khoảng 23m.
- Hình thức sử dụng: sử dụng riêng.
- Mục đích sử dụng đất: đất trồng cây lâu năm và đất nông nghiệp khác.
- Thời hạn sử dụng: đến 17/11/2067 đối với đất trồng cây lâu năm và đến 23/6/2054 & 26/9/2025 đối với đất nông nghiệp khác.
- Hình dạng lô đất: cân đối.
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: đất trống.

3.7.3. Thông tin quy hoạch

- Căn cứ cơ cấu quy hoạch sử dụng đất của dự án theo Quyết định số 15080/QĐ-UBND và Bản vẽ 1/2000 của dự án, thửa đất liền kề với các thửa đất theo GCN số VP889 và CH00028 hợp thành khối thống nhất thuộc nhóm đất ở dự kiến xây mới và đất hỗn hợp, khoảng 42% diện tích thuộc quy hoạch đất công cộng.

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, chào mua, chào bán đối với nhóm tài sản bất động sản dự án quy mô diện tích lớn khu vực Thủ Thiêm.
- 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, giá bán đầu giá, thu tiền sử dụng đất của cơ quan nhà nước quản lý đất đai.
- 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.

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.
- Các thửa đất theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp GCN VP888; 526120027; H00007 và CT89247 được tính trong điều kiện hợp thửa;
- Các thửa đất theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp GCN VP889; CH00028 và CS00454 được tính trong điều kiện hợp thửa.

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.*

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

6.2.1. Xác định giá trị quyền sử dụng đất theo các Giấy chứng nhận số VP888; 526120027; H00007 và CT89247

Căn cứ hồ sơ pháp lý và hiện trạng tài sản, tổ thẩm định Saigon PA nhận định cá thửa đất liền kề nhau, hợp thành khối thống nhất, cùng chủ sử dụng. Do đó, để đánh giá đầy đủ lợi thế của tài sản, Saigon PA đề xuất ước tính giá trị các tài sản trong điều kiện hợp thửa, không tách rời.

❖ 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 T5/2025	Giao dịch T7/2025	Rao bán T2/2025
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	Đất dân cư đa chức năng	ODT+NNK	Đất dân cư đa chức năng	Đất dân cư đa chức năng
5	Vị trí	Mặt tiền Đường số 1, Phường Bình Trưng, Thành phố Hồ Chí Minh	Mặt tiền Mai Chí Thọ, Phường Bình Trưng, Thành phố Hồ Chí Minh	Mặt tiền Mai Chí Thọ, Phường Bình Trưng, Thành phố Hồ Chí Minh	Mặt tiền Tổ Hữu, Phường Bình Trưng, Thành phố Hồ Chí Minh
6	Chiều rộng mặt tiền	120,0m	30,0m	300,0m	250,0m

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
7	Quy mô diện tích	20570,8m ²	2808,8m ²	74513,0m ²	19339,3m ²
8	Cơ sở hạ tầng	cơ sở hạ tầng chưa hoàn thiện, 1 mặt tiền đường	cơ sở hạ tầng giao thông hoàn thiện, 1 mặt đường nhựa và 1 mặt hẻm	cơ sở hạ tầng giao thông hoàn thiện, 3 mặt tiền đường	cơ sở hạ tầng giao thông hoàn thiện, 4 mặt tiền đường
9	Hình dáng	không cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
10	Quy hoạch sử dụng đất	hơn 45% diện tích thuộc quy hoạch đất công cộng	khoảng 2% diện tích thuộc quy hoạch đất công cộng	khoảng 33% diện tích thuộc quy hoạch đất công cộng	toàn bộ diện tích thuộc quy hoạch đất dân cư đa chức năng
11	Giá rao bán (VND)		1.263.960.000.000	16.190.000.000.000	5.705.093.500.000
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)		1.245.000.600.000	16.190.000.000.000	5.705.093.500.000
14	Giá trị chuyển đổi mục đích sử dụng đất (VND)		6.613.538.175	0	0
15	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		445.605.000	217.278.000	295.000.000
16	Thông tin tham chiếu		Yến Lâm 0919942121	Cục thuế TP.HCM	Báo điện tử Chính Phủ

❖ **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)		445.605.000	217.278.000	295.000.000
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		445.605.000	217.278.000	295.000.000

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		445.605.000	217.278.000	295.000.000
3	Vị trí	Mặt tiền Đường số 1, Phường Bình Trưng, Thành phố Hồ Chí Minh	Mặt tiền Mai Chí Thọ, Phường Bình Trưng, Thành phố Hồ Chí Minh	Mặt tiền Mai Chí Thọ, Phường Bình Trưng, Thành phố Hồ Chí Minh	Mặt tiền Tố Hữu, Phường Bình Trưng, Thành phố Hồ Chí Minh
	Tỷ lệ điều chỉnh		-10,00%	-10,00%	-10,00%
	Mức điều chỉnh		-44.560.500	-21.727.800	-29.500.000
	Giá trị sau điều chỉnh		401.044.500	195.550.200	265.500.000
4	Chiều rộng mặt tiền	120,0m	30,0m	300,0m	250,0m
	Tỷ lệ điều chỉnh		9,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		40.104.450	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		441.148.950	195.550.200	265.500.000
5	Quy mô diện tích	20570,8m ²	2808,8m ²	74513,0m ²	19339,3m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		-17,76%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		-79.139.448	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		362.009.502	195.550.200	265.500.000
6	Cơ sở hạ tầng	cơ sở hạ tầng chưa hoàn thiện, 1 mặt tiền đường	cơ sở hạ tầng giao thông hoàn thiện, 1 mặt đường nhựa và 1 mặt hẻm	cơ sở hạ tầng giao thông hoàn thiện, 3 mặt tiền đường	cơ sở hạ tầng giao thông hoàn thiện, 4 mặt tiền đường
	Tỷ lệ điều chỉnh		-5,00%	-5,00%	-5,00%
	Mức điều chỉnh		-22.280.250	-10.863.900	-14.750.000
	Giá trị sau điều chỉnh		339.729.252	184.686.300	250.750.000
7	Hình dáng	không cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
	Tỷ lệ điều chỉnh		-2,00%	-2,00%	-2,00%
	Mức điều chỉnh		-8.912.100	-4.345.560	-5.900.000
	Giá trị sau điều chỉnh		330.817.152	180.340.740	244.850.000
8	Quy hoạch sử dụng đất	hơn 45% diện tích thuộc quy hoạch đất công cộng	khoảng 2% diện tích thuộc quy hoạch đất công cộng	khoảng 33% diện tích thuộc quy hoạch đất công cộng	toàn bộ diện tích thuộc quy hoạch đất dân cư đa chức năng
	Tỷ lệ điều chỉnh		-44,65%	-19,18%	-45,64%
	Mức điều chỉnh		-	-41.673.920	-134.638.000
	Giá trị sau điều chỉnh		131.854.520	138.666.820	110.212.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		131.854.520	138.666.820	110.212.000
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		126.911.113		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		4%	9%	-13%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		126.911.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		393.959.381	78.611.180	184.788.000
	Số lần điều chỉnh		6	4	4
	Biên độ điều chỉnh		2,0% - 44,7%	2,0% - 19,2%	2,0% - 45,6%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		313.750.481	-78.611.180	-184.788.000

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

Qua phân tích những thông tin thu thập được, Saigon PA nhận định các tài sản so sánh có sự khác biệt chủ yếu về các yếu tố vị trí, chiều rộng mặt tiền, quy mô diện tích, cơ sở hạ tầng, hình dáng 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 số 1 Khu TĐC Thủ Thiêm 17,3ha. Trong khi đó các tài sản so sánh 1, 2 và 3 tiếp giáp mặt tiền đường Mai Chí Thọ và Tổ Hữu, 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, 2 và 3 khoảng 10% về yếu tố vị trí.
- Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định có chiều rộng mặt tiền khoảng 120m. Trong khi đó, tài sản so sánh 1 có chiều rộng mặt tiền khoảng 30m, kém lợi thế hơn so với tài sản thẩm định. Đối với những thửa đất có chiều rộng mặt tiền từ trên 100m, Saigon PA nhận định tác động của yếu tố lên giá đất không còn đáng kể. 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 khoảng 9% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có quy mô diện tích là 20.570,8 m². Trong khi đó, các tài sản so sánh 1 có quy mô diện tích là 2.808,8m² lợi thế hơn so với tài sản thẩm định. Đối với thửa đất có quy mô diện tích từ vài hecta, Saigon PA nhận định tác động của yếu tố lên giá đất không còn đáng kể. 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 khoảng 17,76% về yếu tố quy mô diện tích.
- Về cơ sở hạ tầng: Tài sản thẩm định chưa hoàn thiện cơ sở hạ tầng trong khi các tài sản so sánh về cơ bản đã hoàn thiện. Qua khảo sát thông tin trên 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 khoảng 5% về yếu tố cơ sở hạ tầng.

- Về hình dáng: Tài sản thẩm định có hình dáng không cân đối. Trong khi đó các tài sản so sánh có hình dáng cân đối, lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua khảo sát thông tin trên 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 khoảng 2% về yếu tố hình dáng.
- Về quy hoạch sử dụng đất, tài sản thẩm định có khoảng 45% diện tích thuộc quy hoạch đất công cộng. Trong khi đó, các tài sản so sánh có tỷ lệ đất dính quy hoạch công cộng thấp hơn tài sản thẩm định giá. Qua khảo sát thông tin trên 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, 2 và 3 lần lượt khoảng 44,65%; 19,18% và 45,64%.

❖ **Tổng 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 đối với đất ở, tương ứng là **126.911.000 VND/m²**.
- Đối với phần diện tích đất nông nghiệp, tổ thẩm định đề xuất ước tính giá đất dựa trên cơ sở chiết trừ chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở dự án theo bảng giá đất của UBND Thành phố và thông tin quy hoạch dự án đã được cung cấp. Trong đó,

$$\begin{aligned}\text{Chi phí đóng tiền sử dụng đất} &= \text{chênh lệch giá đất UBND Thành phố} \times \text{diện tích chuyển đổi} \\ &= (90.000.000 - 650.000) \times (11.182,9 - 547,5) \\ &= 950.272.990.000 \text{ VND}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{Chi phí đóng tiền sử dụng đất bình quân mỗi m}^2 \text{ đất thẩm định} &= 950.272.990.000 / 20.023,3 \\ &= 47.458.361 \text{ VND/m}^2\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{Đơn giá đất nông nghiệp (làm tròn)} &= 126.911.000 - 47.458.361 \\ &= \mathbf{79.453.000 \text{ VND/m}^2}\end{aligned}$$

6.2.2. Xác định giá trị quyền sử dụng đất theo các Giấy chứng nhận số VP889; CH00028 và CS00454

Căn cứ hồ sơ pháp lý và hiện trạng tài sản, tổ thẩm định Saigon PA nhận định cá thửa đất liền kề nhau, hợp thành khối thống nhất, cùng chủ sử dụng. Do đó, để đánh giá đầy đủ lợi thế của tài sản, Saigon PA đề xuất ước tính giá trị các tài sản trong điều kiện hợp thửa, không tách rời.

❖ **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 T5/2025	Giao dịch T7/2025	Rao bán T2/2025
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	Đất dân cư đa chức năng	ODT+NNK	Đất dân cư đa chức năng	Đất dân cư đa chức năng

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
5	Vị trí	Mặt tiền Mai Chí Thọ, Phường Bình Trưng, Thành phố Hồ Chí Minh	Mặt tiền Mai Chí Thọ, Phường Bình Trưng, Thành phố Hồ Chí Minh	Mặt tiền Mai Chí Thọ, Phường Bình Trưng, Thành phố Hồ Chí Minh	Mặt tiền Tổ Hữu, Phường Bình Trưng, Thành phố Hồ Chí Minh
6	Chiều rộng mặt tiền	200,0m	30,0m	300,0m	250,0m
7	Quy mô diện tích	69095,3m ²	2808,8m ²	74513,0m ²	19339,3m ²
8	Cơ sở hạ tầng	cơ sở hạ tầng chưa hoàn thiện, 2 mặt tiền đường	cơ sở hạ tầng giao thông hoàn thiện, 1 mặt đường nhựa và 1 mặt hẻm	cơ sở hạ tầng giao thông hoàn thiện, 3 mặt tiền đường	cơ sở hạ tầng giao thông hoàn thiện, 4 mặt tiền đường
9	Hình dáng	không cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
10	Quy hoạch sử dụng đất	khoảng 42% diện tích thuộc quy hoạch đất công cộng	khoảng 2% diện tích thuộc quy hoạch đất công cộng	khoảng 33% diện tích thuộc quy hoạch đất công cộng	toàn bộ diện tích thuộc quy hoạch đất dân cư đa chức năng
11	Giá rao bán (VND)		1.263.960.000.000	16.190.000.000.000	5.705.093.500.000
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)		1.245.000.600.000	16.190.000.000.000	5.705.093.500.000
14	Giá trị chuyển đổi mục đích sử dụng đất (VND)		6.613.538.175	0	0
15	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		445.605.000	217.278.000	295.000.000
16	Thông tin tham chiếu		Yến Lâm 0919942121	Cục thuế TP.HCM	Báo điện tử Chính Phủ

❖ 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)		445.605.000	217.278.000	295.000.000
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		445.605.000	217.278.000	295.000.000
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		445.605.000	217.278.000	295.000.000
3	Vị trí	Mặt tiền Mai Chí Thọ, Phường Bình Trưng, Thành phố Hồ Chí Minh	Mặt tiền Mai Chí Thọ, Phường Bình Trưng, Thành phố Hồ Chí Minh	Mặt tiền Mai Chí Thọ, Phường Bình Trưng, Thành phố Hồ Chí Minh	Mặt tiền Tố Hữu, Phường Bình Trưng, Thành phố Hồ Chí Minh
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		445.605.000	217.278.000	295.000.000
4	Chiều rộng mặt tiền	200,0m	30,0m	300,0m	250,0m
	Tỷ lệ điều chỉnh		12,14%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		54.096.447	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		499.701.447	217.278.000	295.000.000
5	Quy mô diện tích	69095,3m ²	2808,8m ²	74513,0m ²	19339,3m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		-22,10%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		-98.478.705	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		401.222.742	217.278.000	295.000.000
6	Cơ sở hạ tầng	cơ sở hạ tầng chưa hoàn thiện, 2 mặt tiền đường	cơ sở hạ tầng giao thông hoàn thiện, 1 mặt đường nhựa và 1 mặt hẻm	cơ sở hạ tầng giao thông hoàn thiện, 3 mặt tiền đường	cơ sở hạ tầng giao thông hoàn thiện, 4 mặt tiền đường
	Tỷ lệ điều chỉnh		-5,00%	-5,00%	-5,00%
	Mức điều chỉnh		-22.280.250	-10.863.900	-14.750.000
	Giá trị sau điều chỉnh		378.942.492	206.414.100	280.250.000
7	Hình dáng	không cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
	Tỷ lệ điều chỉnh		-2,00%	-2,00%	-2,00%
	Mức điều chỉnh		-8.912.100	-4.345.560	-5.900.000
	Giá trị sau điều chỉnh		370.030.392	202.068.540	274.350.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
8	Quy hoạch sử dụng đất	khoảng 42% diện tích thuộc quy hoạch đất công cộng	khoảng 2% diện tích thuộc quy hoạch đất công cộng	khoảng 33% diện tích thuộc quy hoạch đất công cộng	toàn bộ diện tích thuộc quy hoạch đất dân cư đa chức năng
	Tỷ lệ điều chỉnh		-40,59%	-13,24%	-41,65%
	Mức điều chỉnh		-180.871.070	-28.767.607	-
	Giá trị sau điều chỉnh		189.159.323	173.300.933	122.867.500
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		189.159.323	173.300.933	151.482.500
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		171.314.252		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		10%	1%	-12%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		171.314.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		364.638.572	43.977.067	143.517.500
	Số lần điều chỉnh		5	3	3
	Biên độ điều chỉnh		2,0% - 40,6%	2,0% - 13,2%	2,0% - 41,7%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-256.445.678	-43.977.067	-
					143.517.500

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

Qua phân tích những thông tin thu thập được, Saigon PA nhận định các tài sản so sánh có sự khác biệt chủ yếu về các yếu tố chiều rộng mặt tiền, quy mô diện tích, cơ sở hạ tầng, hình dáng và quy hoạch sử dụng đất so với tài sản cần thẩm định:

- Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định có chiều rộng mặt tiền khoảng 200m. Trong khi đó, tài sản so sánh 1 có chiều rộng mặt tiền khoảng 30m, kém lợi thế hơn so với tài sản thẩm định. Đối với những thửa đất có chiều rộng mặt tiền từ trên 100m, Saigon PA nhận định tác động của yếu tố lên giá đất không còn đáng kể. 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 khoảng 12,14% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có quy mô diện tích là 69.095,3 m². Trong khi đó, các tài sản so sánh 1 có quy mô diện tích là 2.808,8m² lợi thế hơn so với tài sản thẩm định. Đối với thửa đất có quy mô diện tích từ vài hecta, Saigon PA nhận định tác động của yếu tố lên giá đất không còn đáng kể. 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 khoảng 22,1% về yếu tố quy mô diện tích.

- Về cơ sở hạ tầng: Tài sản thẩm định chưa hoàn thiện cơ sở hạ tầng trong khi các tài sản so sánh về cơ bản đã hoàn thiện. Qua khảo sát thông tin trên 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 khoảng 5% về yếu tố cơ sở hạ tầng.
- Về hình dáng: Tài sản thẩm định có hình dáng không cân đối. Trong khi đó các tài sản so sánh có hình dáng cân đối, lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua khảo sát thông tin trên 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 khoảng 2% về yếu tố hình dáng.
- Về quy hoạch sử dụng đất, tài sản thẩm định có khoảng 42% diện tích thuộc quy hoạch đất công cộng. Trong khi đó, các tài sản so sánh có tỷ lệ đất dính quy hoạch công cộng thấp hơn tài sản thẩm định giá. Qua khảo sát thông tin trên 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, 2 và 3 lần lượt khoảng 40,59%; 13,24% và 41,65%.

❖ **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 đối với đất ở, tương ứng là **171.314.000 VND/m²**.
- Đối với phần diện tích đất nông nghiệp, tổ thẩm định đề xuất ước tính giá đất dựa trên cơ sở chiết trừ chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở dự án theo bảng giá đất của UBND Thành phố và thông tin quy hoạch dự án đã được cung cấp. Trong đó,

$$\begin{aligned}\text{Chi phí đóng tiền sử dụng đất} &= \text{chênh lệch giá đất UBND Thành phố} \times \text{diện tích chuyển đổi} \\ &= (132.000.000 - 650.000) \times 40.320,5 \\ &= 5.296.095.048.000 \text{ VND}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{Chi phí đóng tiền sử dụng đất bình quân mỗi m}^2 \text{ đất thẩm định} &= 5.296.095.048.000 / 69.095,3 \\ &= 76.649.136 \text{ VND/m}^2\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{Đơn giá đất nông nghiệp (làm tròn)} &= 171.314.000 - 76.649.136 \\ &= \mathbf{94.665.000 \text{ VND/m}^2}\end{aligned}$$

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	Giá trị quyền sử dụng đất phần diện tích trong ranh Dự án Khu Nhà ở kết hợp Thương mại - Dịch vụ, Văn Phòng cao tầng tại phường An Khánh, thành phố Thủ Đức (nay là phường Bình Trưng, thành phố Hồ Chí Minh) do Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản SunCity làm nhà đầu tư (Quyết định 15080/QĐ-UBND ngày 20/11/2024 của UBND Thành phố Thủ Đức) theo danh mục Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Công ty Cổ phần Bất động sản Sơn Kim cung cấp.	89.666,10		
1.1	Diện tích đất theo Giấy chứng nhận có số vào sổ cấp GCN số VP888			
1.1.1	Diện tích đất nông nghiệp (đất trồng lúa)	19.884,80	79.453.000	1.579.907.014.400
1.2	Diện tích đất theo Giấy chứng nhận có số vào sổ cấp GCN số 526120027			
1.2.1	Diện tích đất ở tại đô thị	430,00	126.911.000	54.571.730.000
1.3	Diện tích đất theo Giấy chứng nhận có số vào sổ cấp GCN số H00007			
1.3.1	Diện tích đất ở tại đô thị	117,50	126.911.000	14.912.042.500
1.4	Diện tích đất theo Giấy chứng nhận có số vào sổ cấp GCN số CT89247			
1.4.1	Diện tích đất nông nghiệp (đất trồng lúa)	138,50	79.453.000	11.004.240.500

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
1.5	Diện tích đất theo Giấy chứng nhận có sổ vào sổ cấp GCN số VP889			
1.5.1	Diện tích đất nông nghiệp (đất trồng lúa)	67.922,90	94.665.000	6.429.921.328.500
1.6	Diện tích đất theo Giấy chứng nhận có sổ vào sổ cấp GCN số CH00028			
1.6.1	Diện tích đất nông nghiệp (đất nuôi trồng thủy sản)	779,60	94.665.000	73.800.834.000
1.7	Diện tích đất theo Giấy chứng nhận có sổ vào sổ cấp GCN số CS00454			
1.7.1	Diện tích đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm và đất nông nghiệp khác)	392,80	94.665.000	37.184.412.000
Tổng giá trị (VND)				8.201.301.601.900

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 8.201.302.000.000 VND.

Bảng chữ: Tám nghìn hai trăm lẻ một tỷ ba trăm lẻ hai 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:

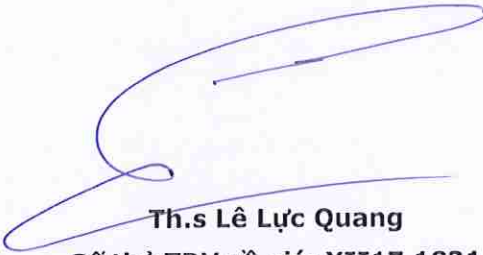
- Kết quả thẩm định giá chỉ có hiệu lực khi các bên tham gia tuân thủ và hoàn thành các điều khoản trong hợp đồng thẩm định giá số A.131/2025/SaigonPA/HD và Phụ lục 1 đính kèm. Trong trường hợp khách hàng không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ bao gồm nghĩa vụ thanh toán đã ghi trong Hợp đồng nêu trên trong 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.
- 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.
- 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.

Thẩm định viên


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

TUQ. Chủ tịch HĐTV kiêm Giám Đốc

Đ. Chủ tịch HĐTV



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



MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ



Mặt tiền Đường số 1



Mặt tiền đường Mai Chí Thọ



Tổng quan phía trước TSTD



Tổng quan bên trong TSTD



Tổng quan bên trong TSTD



Tổng quan bên trong TSTD



Tổng quan bên trong TSTD



Tổng quan bên trong TSTD



Tổng quan bên trong TSTD



Tổng quan bên trong TSTD



Tổng quan bên trong TSTD



Tổng quan bên trong TSTD

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

