



CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: BÀ HỒ THỊ THÙY LINH

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số A.141/25/SaigonPA/HĐ ngày 14/08/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Bà Hồ Thị Thùy Linh;

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định giá số 012/2025/A.131 ngày 26/08/2025 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.131 ngày 26/08/2025 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng : Bà Hồ Thị Thùy Linh
- Địa chỉ : 400 Võ Văn Kiệt, phường Cô Giang, quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh
- CCCD : 079170032835
- Đại diện ủy quyền : Ông Bùi Quang Huy
- Địa chỉ : A27 Cống Quỳnh, phường Nguyễn Cư Trinh, quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

2. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên DN : Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn (Saigon PA)
- Địa chỉ : Tầng 2-3, số 151 Trần Huy Liệu, Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Giá trị quyền sử dụng đất tại nền đất A15-23 Dự án khu nhà ở Phường Bình Đông, Thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ cũ nền đất A15-23 Dự án Khu nhà ở Phường 7, quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh).
- Giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại địa chỉ: 1041/80/15/15 Trần Xuân Soạn, phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ cũ: 1041/80/15/15 Trần Xuân Soạn phường Tân Hưng, quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc 05979/2004 do UBND Quận 7 cấp ngày 29/10/2004.

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tháng 08/2025.
- Ngày khảo sát hiện trạng ngày 20/08/2025.

5. MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Phục vụ công tác xét xử tòa.

6. CƠ SỞ GIÁ TRỊ CỦA TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Cơ sở giá trị thị trường.

7. GIẢ THIẾT VÀ GIẢ THIẾT ĐẶC BIỆT:

- Pháp lý của tài sản thẩm định giá là hợp pháp.
- Điều kiện giao dịch trên thị trường bình thường, người bán sẵn sàng bán và người mua sẵn sàng mua, không bị chi phối bởi lý do chủ quan khác.
- Giá ước tính giao dịch thành công là giá đại diện cho tài sản trên thị trường.
- Người cung cấp thông tin/hướng dẫn khảo sát có đầy đủ thẩm quyền, hiểu biết về tài sản.
- Đối với tài sản thẩm định chỉ có hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai, Saigon PA ước tính giá trị tài sản trong điều kiện giả định chủ tài sản được hợp thức hóa nhà đất (được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất) trong tương lai. Kết quả thẩm định chưa xét đến các chi phí liên quan đến việc xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.
- Giả thiết đặc biệt: Không có.



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

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	Nền đất A15-23 Dự án khu nhà ở Phường Bình Đông, Thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ cũ nền đất A15-23 Dự án Khu nhà ở Phường 7, quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh).			4.616.832.000
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất	96,0	48.092.000	4.616.832.000
2	Nhà đất tại địa chỉ: 1041/80/15/15 Trần Xuân Soạn, phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ cũ: 1041/80/15/15 Trần Xuân Soạn phường Tân Hưng, quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc 05979/2004 do UBND Quận 7 cấp ngày 29/10/2004			5.695.820.000
2.1	Giá trị quyền sử dụng đất	76,0	74.945.000	5.695.820.000
2.2	Giá trị quyền sở hữu nhà ở	-	-	-
Tổng giá trị (VND)				10.312.652.000
Tổng giá trị làm tròn (VND)				10.313.000.000

Kết luận tổng giá trị (làm tròn): 10.313.000.000 VND.

Bằng chữ: Mười tỷ ba trăm mười ba 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.141/25/SaigonPA/HĐ. Trong trường hợp khách hàng không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ bao gồm nghĩa vụ thanh toán đã ghi trong Hợp đồng nêu trên trong thời hạn quy định thì mặc nhiên hợp đồng vô hiệu và toàn bộ Chứng thư/ Báo cáo thẩm định giá liên quan đến Hợp đồng này nếu được thoả thuận giao trước cho khách hàng sẽ không có giá trị pháp lý.
- Kết quả thẩm định giá trên chỉ có giá trị khi 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.
- Đối với phần diện tích đất thuộc quy hoạch lộ giới (nếu có), giá đất được xác định theo giá thị trường. Trong trường hợp Nhà nước thu hồi phần diện tích này để thực hiện dự án theo quy hoạch, giá đất ở do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định.
- Chứng thư thẩm định giá được phát hành 3 bản chính. Trong đó, Saigon PA giữ 01 bản, khách hàng giữ 2 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

**TUO. CTHĐTV kiêm GIÁM ĐỐC
P. CHỦ TỊCH HĐQT**



Nguyễn Trần Nam Sơn



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



Nguyễn Thị Diệu Vi

Số thẻ TĐV về giá: IX14.1228

BÁO CÁO KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ

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

- Tên DN : Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn (Saigon PA)
- Địa chỉ : Tầng 2-3, số 151 Trần Huy Liệu, Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá mã số 012/TĐG do Bộ Tài chính cấp lần đầu ngày 19/08/2015 và cấp đổi lần 4 ngày 27/06/2025.
- Hoạt động theo Thông báo số 1271/TB-BTC ngày 31/12/2024 của Bộ Tài Chính về Danh sách thẩm định viên về giá đủ điều kiện hành nghề tại các doanh nghiệp thẩm định giá và Danh sách doanh nghiệp thẩm định giá, chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá không bảo đảm điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2025.
- Điện thoại : 0236.358.8068 Fax: 0236.358.8068
- Email : info@thamdinggiaisaigon.com Website: www.thamdinggiaisaigon.com

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

2.1. Thông tin về khách hàng thẩm định giá:

- Tên khách hàng : Bà Hồ Thị Thuỳ Linh
- Địa chỉ : 400 Võ Văn Kiệt, phường Cô Giang, quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh
- CCCD : 079170032835
- Đại diện ủy quyền : Ông Bùi Quang Huy
- Địa chỉ : A27 Cống Quỳnh, phường Nguyễn Cư Trinh, quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

2.2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- Giá trị quyền sử dụng đất tại nền đất A15-23 Dự án khu nhà ở Phường Bình Đông, Thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ cũ nền đất A15-23 Dự án Khu nhà ở Phường 7, quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh).
- Nhà đất tại địa chỉ: 1041/80/15/15 Trần Xuân Soạn, phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ cũ: 1041/80/15/15 Trần Xuân Soạn phường Tân Hưng, quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc 05979/2004 do UBND Quận 7 cấp ngày 29/10/2004.

2.3. Mục đích thẩm định giá:

- Phục vụ cho công tác xét xử toà

2.4. Cơ sở giá trị thẩm định giá:

- Cơ sở giá trị thị trường.

2.5. Thời điểm thẩm định giá:

- Tháng 08/2025.
- Ngày khảo sát hiện trạng ngày 20/08/2025.

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

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



2.7. Căn cứ pháp lý để thẩm định giá:

- Luật giá số 16/2023/QH15 ngày 19/06/2023;
- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;
- Luật nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023;
- Nghị định số 78/2024/NĐ-CP ngày 01/07/2024 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều chỉnh điều của Luật giá về thẩm định giá.
- Nghị định 95/2024/NĐ-CP ngày 24/07/2024 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở;
- Nghị định số 71/2024 ngày 27/06/2024 của Chính phủ về Quy định về giá đất;
- Thông tư 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;
- Hợp đồng thẩm định giá số A.141/25/SaigonPA/HĐ ngày 14/08/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Bà Hồ Thị Thùy Linh;
- Quyết định trưng cầu Thẩm định giá của Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh số: 10980/2025/QĐ-CCTLCC ngày 21 tháng 7 năm 2025;
- Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở quyền sử dụng đất ở, sổ vào sổ cấp GCN: 05979/2004, do Ủy Ban Nhân dân quận 7 cấp ngày 29/10/2004;
- Hợp đồng mua bán Nhà ở hình thành trong tương lai số A15-23/HĐMB.HT-2015 ngày 30/6/2015 giữa Công ty TNHH Sản Xuất Kinh Doanh Hai Thành và bà Hồ Thị Thùy Linh;
- Bản vẽ hiện trạng công trình KDC Phú Lợi phường 7 quận 8 tại nền đất A.15-23;
- Các tài liệu khác có liên quan.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

3.1. Nền đất A15-23 Dự án khu nhà ở Phường Bình Đông, Thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ cũ nền đất A15-23 Dự án Khu nhà ở Phường 7, quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh)

3.1.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại địa chỉ: Nền đất A15-23 Dự án khu nhà ở Phường Bình Đông hay tên khác là KDC Phú Lợi, Thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ cũ nền đất A15-23 Dự án Khu nhà ở Phường 7, quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh) .
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp mặt tiền 105B Trịnh Quang Nghị, đường nhựa rộng khoảng 10m (bao gồm 2 bên lề). Tài sản thẩm định có vị trí nằm trong Dự án KDC Phú Lợi phường Bình Đông, Thành phố Hồ Chí Minh, đối diện công viên. Tài sản thẩm định cách đường Nguyễn Văn Linh khoảng 500m.

3.1.2. Hiện trạng khu đất

- Diện tích đất theo Hợp đồng mua bán là: 96,0m².
- Chiều rộng mặt tiền: Khoảng 6,0m.
- Hình dạng lô đất: Cân đối.
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: Qua khảo sát thực tế tài sản dưới sự hướng dẫn của người đại diện, hiện trạng tài sản là đất trống.

3.1.3. Thông tin quy hoạch

- Tài sản thẩm định thuộc quy hoạch đất dân cư mới (theo thông tin trang qhviet.com).

3.2. Nhà đất tại địa chỉ: 1041/80/15/15 Trần Xuân Soạn, phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ cũ: 1041/80/15/15 Trần Xuân Soạn phường Tân Hưng, quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc 05979/2004 do UBND Quận 7 cấp ngày 29/10/2004

3.2.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại địa chỉ: 1041/80/15/15 Trần Xuân Soạn, phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ cũ: 1041/80/15/15 Trần Xuân Soạn phường Tân Hưng, quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh).
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp 2 mặt hẻm bê tông Trần Xuân Soạn rộng khoảng 2-3m. Tài sản thẩm định cách mặt tiền Trần Xuân Soạn khoảng 480,0m.

3.2.2. Hiện trạng khu đất

- Diện tích đất được chứng nhận theo Giấy chứng nhận là: 76,0m².
- Chiều rộng mặt tiền: Khoảng 4,0m.
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở đô thị.
- Thời hạn sử dụng: Lâu dài.
- Hình dạng lô đất: Cân đối.
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: Qua khảo sát thực tế dưới sự hướng dẫn của người đại diện, hiện trạng trên đất là nhà 3 tầng không phù hợp với hồ sơ pháp lý được cung cấp. Saigon PA đã đề nghị khách hàng cung cấp tài liệu thể hiện tính pháp lý về quyền sở hữu của tài sản theo hiện trạng thực tế. Tuy nhiên, đến thời điểm hiện tại khách hàng chưa cung cấp hồ sơ pháp lý liên quan đến công trình nhà 3 tầng trên đất. Do đó, Saigon PA chưa có cơ sở thẩm định giá trị quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất.

3.2.3. Thông tin quy hoạch

- Theo thông tin trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trang quy hoạch Thành phố Hồ Chí Minh, tài sản thẩm định thuộc quy hoạch đất dân cư hiện hữu cải tạo theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phần khu) tỷ lệ 1/20000 khu dân cư Phường Tân Hưng, quận 7 (quy hoạch sử dụng đất, kiến trúc, giao thông) số 5391/QĐ-UBND phê duyệt ngày 30/9/2013 bởi UBND Thành phố Hồ Chí Minh.

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 bất động sản

- Qua khảo sát thông tin tại khu vực thẩm định giá, Saigon PA nhận định thị trường cung cầu bất động sản tương đối dồi dào đối với nhóm tài sản là đất ở 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 đông đúc; hoạt động kinh tế phát triển; thu nhập bình quân đầu người ở mức cao.
- Yếu tố về xã hội: Cơ sở hạ tầng giao thông phát triển; hệ thống điện, nước, dịch vụ viễn thông có; dân trí cao; an ninh xã hội được đảm bảo.

5. GIÁ THIẾT VÀ GIÁ THIẾT ĐẶC BIỆT:

- Pháp lý của tài sản thẩm định giá là hợp pháp.
- Điều kiện giao dịch trên thị trường bình thường, người bán sẵn sàng bán và người mua sẵn sàng mua, không bị chi phối bởi lý do chủ quan khác.
- Giá ước tính giao dịch thành công là giá đại diện cho tài sản trên thị trường.
- Người cung cấp thông tin/hướng dẫn khảo sát có đầy đủ thẩm quyền, hiểu biết về tài sản.
- Đối với tài sản thẩm định chỉ có hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai, Saigon PA ước tính giá trị tài sản trong điều kiện giả định chủ tài sản được hợp thức hóa nhà đất (được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất) trong tương lai. Kết quả thẩm định chưa xét đến các chi phí liên quan đến việc xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.
- Giá thiết đặc biệt: không có.

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

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

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

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

6.2.1. Xác định giá trị quyền sử dụng đất tại nền đất A15-23 Dự án khu nhà ở Phường Bình Đông, Thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ cũ nền đất A15-23 Dự án Khu nhà ở Phường 7, quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh)

❖ 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 2/2025	Rao bán tháng 8/2025	Rao bán tháng 8/2025
2	Tình trạng pháp lý	Phù hợp	Phù hợp	Phù hợp	Phù hợp
3	Điều kiện giao dịch	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường
4	Mục đích sử dụng đất		ODT	ODT	ODT
5	Vị trí	Đường nội bộ KDC Phú lợi phường Bình Đông, Thành phố Hồ Chí Minh	Đường nội bộ KDC Phú lợi phường Bình Đông, Thành phố Hồ Chí Minh	Đường nội bộ KDC Phú lợi phường Bình Đông, Thành phố Hồ Chí Minh	Đường nội bộ KDC Phú lợi phường Bình Đông, Thành phố Hồ Chí Minh
6	Chiều rộng mặt tiền	6,0m	5,0m	5,0m	5,0m
7	Quy mô diện tích	96,0m ²	120,0m ²	120,0m ²	100,0m ²
8	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa rộng khoảng 10m (bao gồm 2 lề)	Đường nhựa rộng khoảng 10m (bao gồm 2 lề)	Đường nhựa rộng khoảng 10m (bao gồm 2 lề)	Đường nhựa rộng khoảng 20m (bao gồm 2 lề)
9	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
10	Phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy
11	Giá rao bán (VND)		8.200.000.000	6.000.000.000	5.500.000.000
12	Nhận định từ giá rao bán về giá ước tính giao dịch thành công		Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp
13	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		7.790.000.000	5.700.000.000	5.225.000.000
14	Kết cấu công trình xây dựng	1 trệt, 2 lầu	1 trệt, 2 lầu, sân thượng	Đất trống	Đất trống
	Diện tích sàn sử dụng	310,20	323,4	0,0	0,0
	Giá trị công trình xây dựng (VND)		2.264.162.208	0	0
15	Đơn giá QSDD (VND/m ²)		46.049.000	47.500.000	52.250.000
16	Thông tin tham chiếu		Anh Lâm 0901.440.106	Chị Trúc 0348.256.574	Anh Tâm 0933.483.333

❖ **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)		46.049.000	47.500.000	52.250.000
B	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh				
1	Tình trạng pháp lý	Phù hợp	Phù hợp	Phù hợp	Phù hợp
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		46.049.000	47.500.000	52.250.000
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		46.049.000	47.500.000	52.250.000
3	Vị trí	Đường nội bộ KDC Phú lợi phường Bình Đông, Thành phố Hồ Chí Minh	Đường nội bộ KDC Phú lợi phường Bình Đông, Thành phố Hồ Chí Minh	Đường nội bộ KDC Phú lợi phường Bình Đông, Thành phố Hồ Chí Minh	Đường nội bộ KDC Phú lợi phường Bình Đông, 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		46.049.000	47.500.000	52.250.000
4	Chiều rộng mặt tiền	6,0m	5,0m	5,0m	5,0m
	Tỷ lệ điều chỉnh		1,00%	1,00%	1,00%
	Mức điều chỉnh		460.490	475.000	522.500
	Giá trị sau điều chỉnh		46.509.490	47.975.000	52.772.500
5	Quy mô diện tích	96,0m ²	120,0m ²	120,0m ²	100,0m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		2,40%	2,40%	0,00%
	Mức điều chỉnh		1.105.176	1.140.000	0
	Giá trị sau điều chỉnh		47.614.666	49.115.000	52.772.500
6	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa rộng khoảng 10m (bao gồm 2 lề)	Đường nhựa rộng khoảng 10m (bao gồm 2 lề)	Đường nhựa rộng khoảng 10m (bao gồm 2 lề)	Đường nhựa rộng khoảng 20m (bao gồm 2 lề)
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	-10,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	-5.225.000
	Giá trị sau điều chỉnh		47.614.666	49.115.000	47.547.500

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
7	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		47.614.666	49.115.000	47.547.500
8	Phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		47.614.666	49.115.000	47.547.500
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		47.614.666	49.115.000	47.547.500
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		48.092.389		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		-1%	2%	-1%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		48.092.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		1.565.666	1.615.000	5.747.500
	Số lần điều chỉnh		2	2	2
	Biên độ điều chỉnh		1,0% - 2,4%	1,0% - 2,4%	1,0% - 10,0%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		1.565.666	1.615.000	-4.702.500

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

- Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định giá có chiều rộng mặt tiền là 6,0m. Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2, 3 có chiều rộng mặt tiền là 5,0m, 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 các tài sản so sánh 1, 2, 3 khoảng 1,0% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có tổng quy mô diện tích là 96,0m². Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2 có quy mô diện tích là 120,0m², kém lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất cao hơn tài sản so sánh 1, 2 khoảng 2,4% về yếu tố quy mô diện tích.
- Về cơ sở hạ tầng: Tài sản thẩm định mặt tiếp giáp đường nội bộ rộng khoảng 10m (bao gồm 2 lề). Trong khi đó, tài sản so sánh 3 có mặt tiếp giáp đường nội bộ rộng khoảng 20m (bao gồm 2 lề), lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn tài sản so sánh 3 khoảng 10,0% về yếu tố cơ sở hạ tầng.

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

- Qua bảng điều chỉnh, ta thấy chênh lệch giữa mỗi mức giá chỉ dẫn với mức giá trung bình của các mức giá chỉ dẫn không quá 15%. Saigon PA đề xuất sử dụng bình quân mức giá chỉ dẫn sau điều chỉnh của 3 tài sản so sánh để làm đơn giá chỉ dẫn cho tài sản thẩm định là **đất tương ứng là 48.092.000 VND/m²**.
- Tài sản thẩm định giá có tổng diện tích đất là 96,0m².

$$\begin{aligned}\text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích đất} \times \text{Đơn giá đất} \\ &= 96,0\text{m}^2 \times 48.092.000 \text{ VND/m}^2 \\ &= \mathbf{4.616.832.000 \text{ VND.}}\end{aligned}$$

6.2.2. Xác định giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại địa chỉ: 1041/80/15/15 Trần Xuân Soạn, phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ cũ: 1041/80/15/15 Trần Xuân Soạn phường Tân Hưng, quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc 05979/2004 do UBND Quận 7 cấp ngày 29/10/2004

❖ **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 8/2025	Rao bán tháng 8/2025	Rao bán tháng 8/2025
2	Tình trạng pháp lý	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
3	Điều kiện giao dịch	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường
4	Mục đích sử dụng đất	ODT	ODT	ODT	ODT
5	Vị trí	Hẻm Trần Xuân Soạn, phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh, cách mặt tiền hơn 100m	Hẻm Trần Xuân Soạn, phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh, cách mặt tiền hơn 100m	Hẻm Trần Xuân Soạn, phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh, cách mặt tiền hơn 100m	Hẻm Trần Xuân Soạn, phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh, gần mặt tiền
6	Chiều rộng mặt tiền	4,0m	3,0m	4,30m	6,50m
7	Quy mô diện tích	76,0m ²	18,0m ²	63,0m ²	35,8m ²
8	Cơ sở hạ tầng	2 mặt hẻm đường xi măng rộng khoảng 2-3m	1 mặt hẻm đường xi măng rộng khoảng 2-3m	1 mặt hẻm đường xi măng rộng khoảng 2-3m	1 mặt hẻm đường xi măng rộng khoảng 2-3m
9	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
10	Phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy
11	Giá rao bán (VND)		1.970.000.000	5.500.000.000	3.700.000.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
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)		1.871.500.000	5.225.000.000	3.515.000.000
14	Kết cấu công trình xây dựng	Nhà cấp 4	1 trệt, 2 lầu	1 trệt, 1 lầu	Nhà cấp 4
	Diện tích sàn sử dụng	24,60	48,6	113,4	32,2
	Giá trị công trình xây dựng (VND)		297.722.628	694.686.132	127.871.584
15	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		87.432.000	71.910.000	94.745.000
16	Thông tin tham chiếu		Vũ Hiếu 0967.408.682	Phạm Hữu Hiệp 0909.061.184	Trần Khoa 0909.159.496

❖ **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)		87.432.000	71.910.000	94.745.000
B	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh				
1	Tình trạng pháp lý	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		0,00%	0,00%	0,00%
	<i>Mức điều chỉnh</i>		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		87.432.000	71.910.000	94.745.000
2	Điều kiện giao dịch	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		0,00%	0,00%	0,00%
	<i>Mức điều chỉnh</i>		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		87.432.000	71.910.000	94.745.000
3	Vị trí	Hẻm Trần Xuân Soạn, phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh, cách	Hẻm Trần Xuân Soạn, phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh, cách	Hẻm Trần Xuân Soạn, phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh, cách	Hẻm Trần Xuân Soạn, phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh, gần mặt tiền

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
		mặt tiền hơn 100m	mặt tiền hơn 100m	mặt tiền hơn 100m	
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	-10,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	-9.474.500
	Giá trị sau điều chỉnh		87.432.000	71.910.000	85.270.500
4	Chiều rộng mặt tiền	4,0m	3,0m	4,30m	6,50m
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,67%	0,00%	-1,67%
	Mức điều chỉnh		585.794	0	-1.582.242
	Giá trị sau điều chỉnh		88.017.794	71.910.000	83.688.259
5	Quy mô diện tích	76,0m ²	18,0m ²	63,0m ²	35,8m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		-19,33%	-2,60%	-13,42%
	Mức điều chỉnh		-16.900.606	-1.869.660	-12.714.779
	Giá trị sau điều chỉnh		71.117.189	70.040.340	70.973.480
6	Cơ sở hạ tầng	2 mặt hẻm đường xi măng rộng khoảng 2-3m	1 mặt hẻm đường xi măng rộng khoảng 2-3m	1 mặt hẻm đường xi măng rộng khoảng 2-3m	1 mặt hẻm đường xi măng rộng khoảng 2-3m
	Tỷ lệ điều chỉnh		5%	5%	5%
	Mức điều chỉnh		4.371.600	3.595.500	4.737.250
	Giá trị sau điều chỉnh		75.488.789	73.635.840	75.710.730
7	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		75.488.789	73.635.840	75.710.730
8	Phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		75.488.789	73.635.840	75.710.730
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		75.488.789	73.635.840	75.710.730
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		74.945.119		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		1%	-2%	1%

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		74.945.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		21.858.000	5.465.160	28.508.771
	Số lần điều chỉnh		3	2	4
	Biên độ điều chỉnh		0,7% - 19,3%	2,6% - 5,0%	1,7% - 13,4%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-11.943.211	1.725.840	-19.034.271

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

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

- Về vị trí: Tài sản thẩm định mặt tiếp giáp hẻm xi măng, cách mặt tiền Trần Xuân Soạn hơn 100m. Trong khi đó, tài sản so sánh 3 tiếp giáp hẻm xi măng, gần mặt tiền Trần Xuân Soạn, lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn tài sản so sánh 3 khoảng 10,0% về yếu tố vị trí.
- Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định giá có chiều rộng mặt tiền là 4,0m. Tài sản so sánh 1 có chiều rộng mặt tiền là 3,0m, kém lợi thế hơn so với tài sản thẩm định. Trong khi đó tài sản so sánh 3 có chiều rộng mặt tiền là 6,5m, lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất cao hơn tài sản so sánh 1 khoảng 0,67% và có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn tài sản so sánh 3 khoảng 1,67% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có tổng quy mô diện tích là 76,0m². Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2, 3 có quy mô diện tích lần lượt là 18,0m²; 63,0m², 35,8m², lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn tài sản so sánh 1, 2, 3 lần lượt khoảng 19,33%; 2,60%; 13,42% về yếu tố quy mô diện tích.
- Về cơ sở hạ tầng: Tài sản thẩm định có 2 mặt tiếp giáp đường hẻm xi măng. Trong khi đó tài sản so sánh 1, 2, 3 có 1 mặt tiếp giáp đường hẻm xi măng, kém lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất cao hơn tài sản so sánh 1, 2, 3 khoảng 5,0% về yếu tố cơ sở hạ tầng.

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

- Qua bảng điều chỉnh, ta thấy chênh lệch giữa mỗi mức giá chỉ dẫn với mức giá trung bình của các mức giá chỉ dẫn không quá 15%. Saigon PA đề xuất sử dụng bình quân mức giá chỉ dẫn sau điều chỉnh của 3 tài sản so sánh để làm đơn giá chỉ dẫn cho tài sản thẩm định là đất ở tương ứng là **74.945.000 VND/m²**.

- Tài sản thẩm định giá có tổng diện tích đất là 76,0m².

$$\begin{aligned}
 \text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích đất} \times \text{Đơn giá đất} \\
 &= 76,0\text{m}^2 \times 74.945.000 \text{ VND/m}^2 \\
 &= \mathbf{5.695.820.000 \text{ VND.}}
 \end{aligned}$$

Lưu ý:

- Phần diện tích thuộc quy hoạch lộ giới (nếu có), giá đất được xác định theo giá thị trường. Trong trường hợp nhà nước thu hồi phần diện tích này để thực hiện dự án theo quy hoạch, giá đất do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định.
- Qua khảo sát thực tế dưới sự hướng dẫn của khách hàng, hiện trạng công trình không phù hợp với hồ sơ pháp lý được cung cấp. Tại thời điểm thẩm định giá, khách hàng chưa cung cấp bất kỳ tài liệu nào thể hiện tính pháp lý của công trình xây dựng trên đất. Do đó, Saigon PA chưa có cơ sở thẩm định giá trị quyền sở hữu công trình trên đất theo hiện trạng thực tế.

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	Nền đất A15-23 Dự án khu nhà ở Phường Bình Đông, Thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ cũ nền đất A15-23 Dự án Khu nhà ở Phường 7, quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh).			4.616.832.000
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất	96,0	48.092.000	4.616.832.000
2	Nhà đất tại địa chỉ: 1041/80/15/15 Trần Xuân Soạn, phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ cũ: 1041/80/15/15 Trần Xuân Soạn phường Tân Hưng, quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc 05979/2004 do UBND Quận 7 cấp ngày 29/10/2004			5.695.820.000
2.1	Giá trị quyền sử dụng đất	76,0	74.945.000	5.695.820.000
2.2	Giá trị quyền sở hữu nhà ở	-	-	-
Tổng giá trị (VND)				10.312.652.000
Tổng giá trị làm tròn (VND)				10.313.000.000

Kết luận tổng giá trị (làm tròn): 10.313.000.000 VND.

Bằng chữ: Mười tỷ ba trăm mười ba 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.141/25/SaigonPA/HĐ. Trong trường hợp khách hàng không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ bao gồm nghĩa vụ thanh toán đã ghi trong Hợp đồng nêu trên trong thời hạn quy định thì mặc nhiên hợp đồng vô hiệu và toàn bộ Chứng thư/ Báo cáo thẩm định giá liên quan đến Hợp đồng này nếu được thoả thuận giao trước cho khách hàng sẽ không có giá trị pháp lý.
- Kết quả thẩm định giá trên chỉ có giá trị khi chủ tài sản đã hoàn tất các thủ tục pháp lý và nghĩa vụ tài chính về quyền sử dụng đất và/hoặc quyền sở hữu công trình xây dựng theo quy định của Pháp luật.
- Khách hàng là chủ tài sản hoặc bên thứ ba yêu cầu thẩm định giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc cung cấp hồ sơ pháp lý, tài liệu liên quan quyền sở hữu, quyền sử dụng, đặc tính kinh tế - kỹ thuật và các tính năng khác có liên quan đến tài sản thẩm định và hướng dẫn Saigon PA khi khảo sát vị trí và hiện trạng thực tế tài sản.

- Khách hàng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác của danh mục, số lượng và các thông tin khác liên quan đến tài sản được thẩm định giá đã cung cấp. Saigon PA không thẩm định tính sở hữu hợp pháp hay những thay đổi pháp lý trên giấy tờ gốc mà có thể hiện hoặc không thể hiện trên bản sao đã được cung cấp, và Saigon PA giả định rằng tất cả giấy tờ pháp lý được cung cấp là trung thực và chính xác.
- Kết quả thẩm định trên đây, mặc dù đã được khảo sát, phân tích rất kỹ lưỡng nhưng vẫn là ý chủ quan của Tổ thẩm định giá. Nó có giá trị tham khảo cho mục đích đã ghi trong hợp đồng tại thời điểm thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng "cho một mục đích thẩm định giá" duy nhất theo yêu cầu của khách hàng tại hợp đồng. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.
- Báo cáo kết quả thẩm định giá được lập dựa trên pháp lý, đặc điểm kinh tế kỹ thuật, hiện trạng của tài sản thẩm định, năng lực chuyên môn của tổ thẩm định, các giả định, giả thiết được nêu xuyên suốt trong nội dung của báo cáo. Độ tin cậy của báo cáo phụ thuộc nhiều vào khả năng nhận xét và mức độ am hiểu của người đọc đối với các điều khoản đính kèm trong bản báo cáo này. Saigon PA hoàn toàn không có bất kỳ lợi ích nào, ngoài hợp đồng dịch vụ thẩm định giá, có thể gây ra mâu thuẫn làm ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định.
- Các số liệu được đo lại trên bản vẽ sơ đồ nhà đất hoặc bản đồ quy hoạch như diện tích, chiều rộng mặt tiền, chiều rộng mặt cắt đường (nếu có) chỉ mang tính tham khảo do có thể có sự sai lệch tỷ lệ trên bản vẽ hoặc sai số trong quá trình đo đạc của tổ thẩm định. Sự sai lệch này có thể ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị khi đi kèm với các giả thiết, giả định được nêu xuyên suốt trong báo cáo kết quả thẩm định giá. Khách hàng và các bên liên quan chấp nhận rủi ro khi một số giả định được nêu ra có thể không chính xác trong thực tế, làm ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan cần xem xét kỹ trước khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Đối với phần diện tích đất thuộc quy hoạch lộ giới (nếu có), giá đất được xác định theo giá thị trường. Trong trường hợp Nhà nước thu hồi phần diện tích này để thực hiện dự án theo quy hoạch, giá đất ở do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định.

10. CÁC PHỤ LỤC 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.

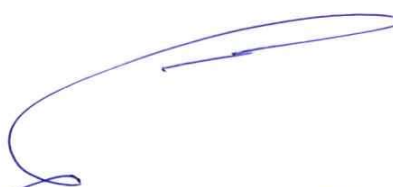
TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN

THẨM ĐỊNH VIÊN

**TUQ. CTHĐTV kiêm GIÁM ĐỐC
P. CHỦ TỊCH HĐQT**



Nguyễn Trần Nam Sơn



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 THẨM ĐỊNH

12 đường 105B Trịnh Quang Nghị, KDC Phú Lợi phường 7, quận 8, TP.HCM (nay là phường Bình Đông, TP.HCM)



Đường trước tài sản



Đường trước tài sản



Tổng quan tài sản



Tổng quan tài sản

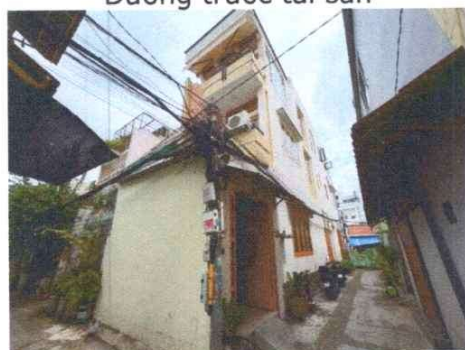
Thửa đất số 68 tờ bản đồ số 12, địa chỉ: 1041/80/15/15 Trần Xuân Soạn, phường Tân Hưng, quận 7, TP.HCM (nay là phường Tân Hưng, TP.HCM)



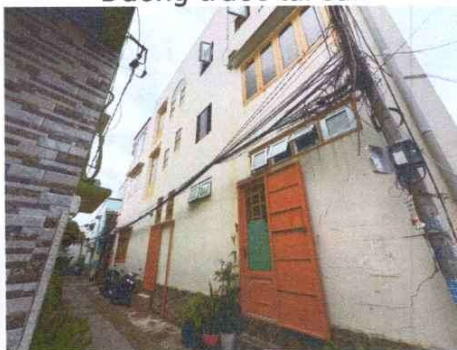
Đường trước tài sản



Đường trước tài sản



Tổng quan tài sản



Tổng quan tài sản

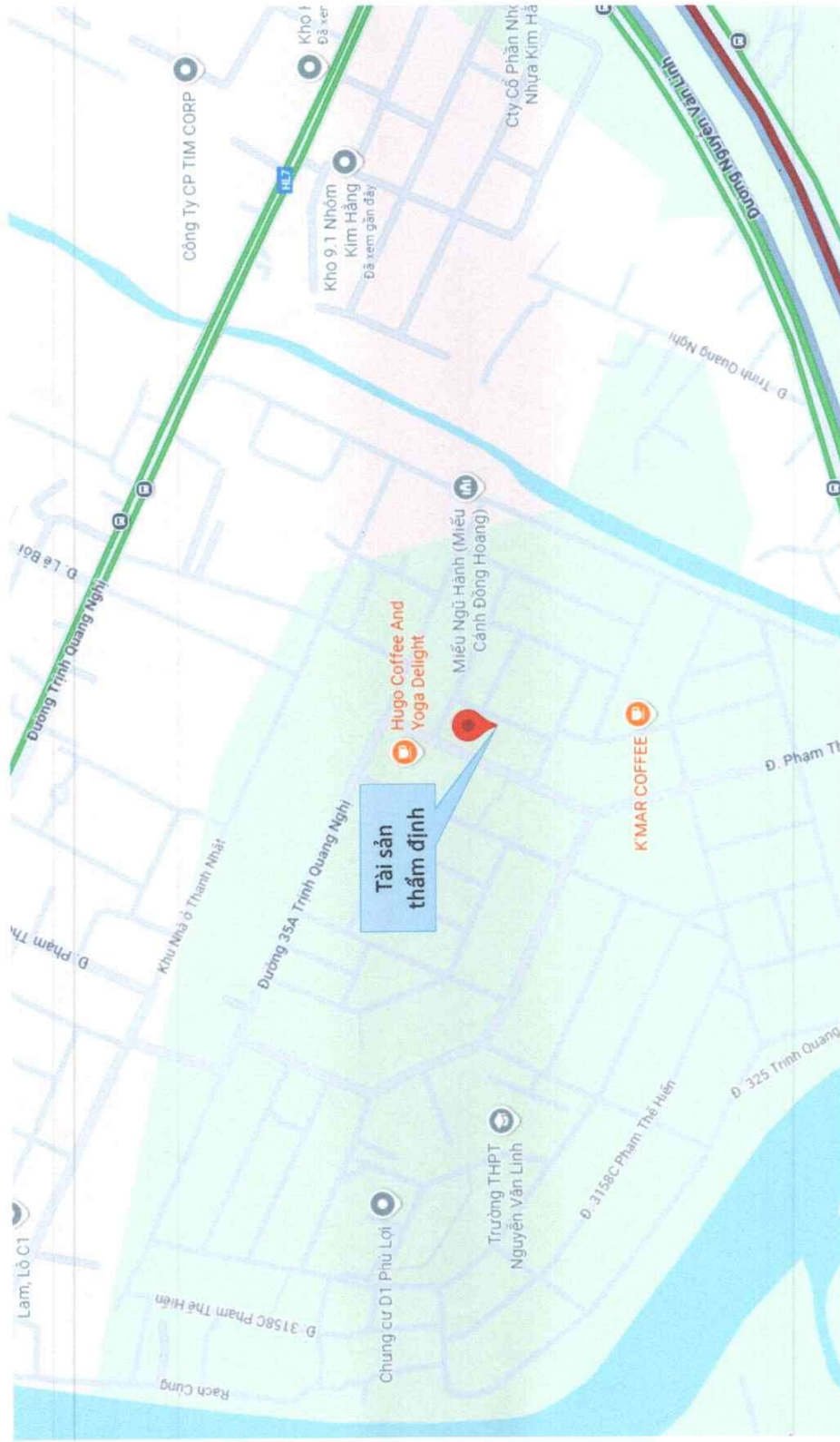


Tổng quan tài sản



Tổng quan tài sản

12 đường 105B Trịnh Quang Nghi, KDC Phú Lợi phường 7, quận 8, TP.HCM (nay là phường Bình Đông, TP.HCM)



Thửa đất số 68 tờ bản đồ số 12, địa chỉ: 1041/80/15/15 Trần Xuân Soạn, phường Tân Hưng, quận 7, TP.HCM (nay là phường Tân Hưng, TP.HCM)

