

53 **Số chứng thư:** 012/2025/A.165 (**Số hợp đồng:** **A.196/25**/SaigonPA/HĐ)

53 **Khách hàng yêu cầu thẩm định giá:** CÔNG TY CỔ PHẦN TRAVEL ONE

53 **Địa chỉ:** Tầng 6, Tòa nhà 3T&NET, số 157 Đào Duy Anh, Phường Đức Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

53 **Địa chỉ tài sản thẩm định:** Xã Xuân Thới Sơn, Huyện Hóc Môn, Tp.HCM (nay là xã Xuân Thới Sơn, Tp.HCM).

53 **Ngày phát hành chứng thư:** 01/10/2025.

Số: 012/2025/A.165

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 01 tháng 10 năm 2025



CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: CÔNG TY CỔ PHẦN TRAVEL ONE

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số A.196/25/SaigonPA/HĐ ngày 24/09/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn với CÔNG TY CỔ PHẦN TRAVEL ONE;

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định giá số 012/2025/A.165 ngày 24/09/2025 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.165 ngày 15/08/2025 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng: CÔNG TY CỔ PHẦN TRAVEL ONE
- Địa chỉ : Tầng 6, Tòa nhà 3T&NET, số 157 Đào Duy Anh, Phường Đức Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Mã số thuế : 0317069272

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, TP HCM.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 514, tờ bản đồ số 34, địa chỉ: Xã Xuân Thới Sơn, Huyện Hóc Môn, Tp.HCM (nay là xã Xuân Thới Sơn, Tp.HCM).
- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 515, tờ bản đồ số 34, địa chỉ: Xã Xuân Thới Sơn, Huyện Hóc Môn, Tp.HCM (nay là xã Xuân Thới Sơn, Tp.HCM).

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tháng 09/2025.
- Ngày khảo sát hiện trạng 26/09/2025.

5. MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Phục vụ công tác vay vốn.

6. CƠ SỞ GIÁ TRỊ THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Cơ sở giá trị thị trường.

7. GIÁ THIẾT VÀ GIÁ THIẾT ĐẶC BIỆT:

- Pháp lý của tài sản thẩm định giá là hợp pháp.
- Điều kiện giao dịch trên thị trường bình thường, người bán sẵn sàng bán và người mua sẵn sàng mua, không bị chi phối bởi lý do chủ quan khác.
- Giá ước tính giao dịch thành công là giá đại diện cho tài sản trên thị trường.
- Người cung cấp thông tin/hướng dẫn khảo sát có đầy đủ thẩm quyền, hiểu biết về tài sản.
- Giá thiết đặc biệt: không có.

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

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



SAIGON PA

CÔNG TY THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

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

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

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

9. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
1	Thửa đất số 514, tờ bản đồ số 35, địa chỉ: xã Xuân Thới Sơn, huyện Hóc Môn, Tp.HCM (nay là xã Xuân Thới Sơn, Tp.HCM)	547,90		10.877.783.200
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất ONT	542,20	20.056.000	10.874.363.200
1.2	Giá trị quyền sử dụng đất CLN thuộc lộ giới và HLBV mương	5,70	600.000	3.420.000
2	Thửa đất số 515, tờ bản đồ số 35, địa chỉ: xã Xuân Thới Sơn, huyện Hóc Môn, Tp.HCM (nay là xã Xuân Thới Sơn, Tp.HCM)	551,00		10.082.794.471
2.1	Giá trị quyền sử dụng đất ONT	455,80	20.049.000	9.138.334.200
2.2	Giá trị quyền sử dụng đất CLN không thuộc lộ giới và HLBV mương	92,47	10.195.980	942.822.271
2.3	Giá trị quyền sử dụng đất CLN thuộc lộ giới và HLBV mương	2,73	600.000	1.638.000
Tổng giá trị (VND)				20.960.577.671

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 20.960.578.000 VND.

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

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

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

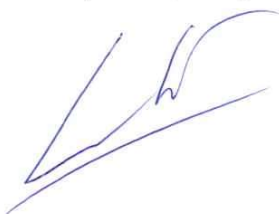
11. NHỮNG ĐIỀU KHOẢN LOẠI TRỪ VÀ HẠN CHẾ CỦA KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Kết quả thẩm định giá chỉ có hiệu lực khi các bên tham gia tuân thủ và hoàn thành các điều khoản trong hợp đồng thẩm định giá số A.196/25/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.
- Đối với phần diện tích đất thuộc phạm vi lộ giới và HLBV nương theo yêu cầu của khách hàng, Saigon PA xác định giá trị phần diện tích này căn cứ theo Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 của UBND thành phố Hồ Chí Minh ban hành quy định về bảng giá đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2020-2024 và Quyết định số 79/2024/QĐ-UBND ngày 21/10/2024 của UBND thành phố Hồ Chí Minh ban hành về sửa đổi, bổ sung Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16 tháng 01 năm 2020 của Ủy ban nhân dân thành phố quy định về bảng giá đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.
- Trong điều kiện thị trường giao dịch hạn chế tài sản so sánh có cùng mục đích sử dụng đất với tài sản thẩm định, Saigon PA sử dụng thông tin giá đất các tài sản so sánh sau khi thực hiện chuyển đổi về cùng mục đích sử dụng đất với tài sản thẩm định giá. Chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất được ước tính trong điều kiện giả định chủ tài sản được cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền cho phép thực hiện chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Trong thực tế, việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất có thể phụ thuộc vào nhiều yếu tố khác mà Saigon PA không thể kiểm soát hết được. Do đó, Saigon PA lưu ý khách hàng và các bên liên quan cần xem xét kỹ đặc điểm này trước khi sử dụng kết quả thẩm định giá.
- Trong trường hợp sử dụng đất hỗn hợp (gồm đất phi nông nghiệp và nông nghiệp) làm tài sản so sánh, chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất được ước tính dựa vào bảng giá đất Nhà nước quy định bởi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh/thành phố trực thuộc trung ương có hiệu lực tại thời điểm thẩm định giá. Các chi phí khác liên quan đến việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất chưa được xem xét (nếu có) được giả định không ảnh hưởng trọng yếu đến kết quả thẩm định giá. Saigon PA đề nghị khách hàng và các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng "cho một mục đích thẩm định giá" duy nhất theo yêu cầu của khách hàng tại hợp đồng. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.
- Báo cáo kết quả thẩm định giá được lập dựa trên pháp lý, đặc điểm kinh tế kỹ thuật, hiện trạng của tài sản thẩm định, năng lực chuyên môn của tổ thẩm định, các giả định, giả thiết được nêu xuyên suốt trong nội dung của báo cáo. Độ tin cậy của báo cáo phụ thuộc nhiều vào khả năng nhận xét và mức độ am hiểu của người đọc đối với các điều khoản đính kèm trong bản báo cáo này. Saigon PA hoàn toàn không có bất kỳ lợi ích nào, ngoài hợp đồng dịch vụ thẩm định giá, có thể gây ra mâu thuẫn làm ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định.
- Các số liệu được đo lại trên bản vẽ sơ đồ nhà đất hoặc bản đồ quy hoạch như diện tích, chiều rộng mặt tiền, chiều rộng mặt cắt đường (nếu có) chỉ mang tính tham khảo do có thể có sự sai lệch tỷ lệ trên bản vẽ hoặc sai số trong quá trình đo đạc của tổ thẩm định. Sự sai lệch này có thể ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị khi đi kèm với các giả thiết, giả định được nêu xuyên suốt trong báo cáo kết quả thẩm định giá. Khách hàng và các bên liên quan chấp nhận rủi ro khi một số giả định được nêu ra có thể không chính xác trong thực tế, làm ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan cần xem xét kỹ trước khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Báo cáo kết quả thẩm định giá số: 012/2025/A.165 kèm theo Chứng thư này.

- Hồ sơ thẩm định giá của tài sản: kế hoạch thẩm định giá, các giấy tờ pháp lý liên quan đến tài sản thẩm định, sơ đồ vị trí, hình ảnh thực tế và biên bản khảo sát hiện trạng tài sản.
- Chứng thư thẩm định giá được phát hành 03 bản chính, trong đó Saigon PA giữ 01 bản, khách hàng giữ 02 bản - có giá trị như nhau.
- Mọi hình thức sao chép Chứng thư thẩm định giá không có sự đồng ý bằng văn bản của Saigon PA đều là hành vi vi phạm pháp luật.

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN



Lý Hoàng Phúc

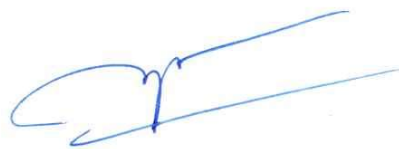
THẨM ĐỊNH VIÊN



Mai Thanh Bình

Số thẻ TĐV về giá: XVI25TS.2540

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



Nguyễn Thị Diệu Vi

Số thẻ TĐV về giá: IX14.1228

SAIGON PA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 01 tháng 10 năm 2025

BÁO CÁO THẨM ĐỊNH GIÁ

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

- Tên DN : Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn (Saigon PA)
- Địa chỉ : Tầng 2-3, số 151 Trần Huy Liệu, Phường 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 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@thamdinghgiaisaigon.com Website: www.thamdinghgiaisaigon.com

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

2.1. Thông tin về khách hàng thẩm định giá:

- Tên khách hàng: CÔNG TY CỔ PHẦN TRAVEL ONE
- Địa chỉ : Tầng 6, Tòa nhà 3T&NET, số 157 Đào Duy Anh, Phường Đức Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Mã số thuế : 0317069272

2.2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 514, tờ bản đồ số 34, địa chỉ: Xã Xuân Thới Sơn, Huyện Hóc Môn, Tp.HCM (nay là xã Xuân Thới Sơn, Tp.HCM).
- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 515, tờ bản đồ số 34, địa chỉ: Xã Xuân Thới Sơn, Huyện Hóc Môn, Tp.HCM (nay là xã Xuân Thới Sơn, Tp.HCM).

2.3. Mục đích thẩm định giá:

- Phục vụ công tác vay vốn.

2.4. Cơ sở giá trị thẩm định giá:

- Cơ sở giá trị thị trường.

2.5. Thời điểm thẩm định giá:

- Tháng 09/2025.
- Ngày khảo sát hiện trạng 26/09/2025.

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

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

2.7. Căn cứ pháp lý để thẩm định giá:

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

- Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 của UBND thành phố Hồ Chí Minh ban hành quy định về bảng giá đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2020-2024;
- Quyết định số 79/2024/QĐ-UBND ngày 21/10/2024 của UBND thành phố Hồ Chí Minh ban hành về sửa đổi, bổ sung Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16 tháng 01 năm 2020 của Ủy ban nhân dân thành phố quy định về bảng giá đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.
- Quyết định số 66/2024/QĐ-UBND ngày 24/09/2024 do Ủy ban nhân dân TP Hồ Chí Minh ban hành bảng giá nhà ở, công trình, vật kiến trúc xây dựng mới phần xây dựng công trình trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.
- Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/04/2025 do Bộ xây dựng công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0309509811 ngày 09/11/2009 và cấp đổi ngày 19/06/2025;
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá số 012/TĐG ngày 19/08/2015; cấp lại lần 4 ngày 27/06/2025;
- Thông báo số 1271/TB-BTC ngày 31/12/2024 của Bộ Tài chính về việc công bố Danh sách thẩm định về giá đủ điều kiện hành nghề thẩm định giá kể từ ngày 01/01/2025 tại các doanh nghiệp thẩm định giá; Danh sách doanh nghiệp thẩm định giá, chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá không bảo đảm điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá kể từ ngày 01/01/2025;
- Hợp đồng thẩm định giá số A.196/25/SaigonPA/HĐ ngày 24/09/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn với CÔNG TY CỔ PHẦN TRAVEL ONE;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DP 440083, có sổ vào sổ cấp GCN: CN294 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai Huyện Hóc Môn cấp ngày 24 tháng 9 năm 2024.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DP 440082, có sổ vào sổ cấp GCN: CN295 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai Huyện Hóc Môn cấp ngày 24 tháng 9 năm 2024.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

3.1. Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 514, tờ bản đồ số 34, địa chỉ: Xã Xuân Thới Sơn, Huyện Hóc Môn, Tp.HCM (nay là xã Xuân Thới Sơn, Tp.HCM).

3.1.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại: Thửa đất số 514, tờ bản đồ số 34, địa chỉ: Xã Xuân Thới Sơn, Huyện Hóc Môn, Tp.HCM (nay là xã Xuân Thới Sơn, Tp.HCM).
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp hẻm đường Nguyễn Văn Bứa (hẻm trái đá, rộng khoảng 3-4,5m), cách đường Nguyễn Văn Bứa khoảng 330m và cách đường Phan Văn Hớn khoảng 1,7km.

3.1.2. Hiện trạng khu đất

- Tổng diện tích đất được công nhận theo Giấy chứng nhận là: 547,9m². Trong đó:
 - + Diện tích đất ONT là: 542,2m²
 - + Diện tích đất CLN thuộc lộ giới và HLBV mương là: 5,7m² (căn cứ theo GCN quyền sử dụng đất)
- Chiều rộng mặt tiền: Khoảng 10,52m.
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.
- Mục đích sử dụng đất: ONT; CLN
- Thời hạn sử dụng đất: ONT (Lâu dài); CLN (đến ngày 03/05/2062).
- Hình dạng lô đất: Cân đối.
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: Đất trống.

3.1.3. Thông tin quy hoạch

- Thửa đất thẩm định giá hiện chưa có quy hoạch sử dụng đất chi tiết.

<https://thongtinquyhoach.hochiminhcity.gov.vn/>

3.2. Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 515, tờ bản đồ số 34, địa chỉ: Xã Xuân Thới Sơn, Huyện Hóc Môn, Tp.HCM (nay là xã Xuân Thới Sơn, Tp.HCM).

3.2.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại: Thửa đất số 515, tờ bản đồ số 34, địa chỉ: Xã Xuân Thới Sơn, Huyện Hóc Môn, Tp.HCM (nay là xã Xuân Thới Sơn, Tp.HCM).
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp hẻm đường Nguyễn Văn Bứa (hẻm trái đá, rộng khoảng 3-4,5m), cách đường Nguyễn Văn Bứa khoảng 330m và cách đường Phan Văn Hớn khoảng 1,7km.

3.2.2. Hiện trạng khu đất

- Tổng diện tích đất được công nhận theo Giấy chứng nhận là: 551m². Trong đó:
 - + Diện tích đất ONT là: 455,8m²
 - + Diện tích CLN không thuộc lộ giới và HLBV mương là: 92,47m²
 - + Diện tích đất CLN thuộc lộ giới và HLBV mương là: 2,73m² (căn cứ theo GCN quyền sử dụng đất)
- Chiều rộng mặt tiền: Khoảng 10,53m.
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.
- Mục đích sử dụng đất: ONT; CLN
- Thời hạn sử dụng đất: ONT (Lâu dài); CLN (đến ngày 03/05/2062).
- Hình dạng lô đất: Cân đối.
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: Đất trống.

3.2.3. Thông tin quy hoạch

- Thửa đất thẩm định giá hiện chưa có quy hoạch sử dụng đất chi tiết.

<https://thongtinquyhoach.hochiminhcity.gov.vn/>

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

4.1. Thông tin tổng quan về thị trường

- Qua khảo sát thông tin tại khu vực thẩm định giá, Saigon PA nhận định thị trường cung cầu bất động sản tương đối dồi dào đối với tài sản là bất động sản có quy mô diện tích vừa và nhỏ.
- Thông tin rao bán chủ yếu từ website, môi giới, chủ tài sản Giao dịch được thực hiện chủ yếu thông qua thỏa thuận giá giữa bên mua và bên bán.
- Triển vọng: Trong bối cảnh kinh tế vĩ mô trong nước thuận lợi, tăng trưởng kinh tế phục hồi, mặt bằng lãi suất duy trì ở mức thấp, lạm phát tăng trong tầm kiểm soát, hàng loạt văn bản luật mới về bất động sản có hiệu lực, thị trường bất động sản bước đầu có những tín hiệu phục hồi tích cực cả về giá lẫn khối lượng giao dịch. Mặc dù vẫn còn một số khó khăn như tăng trưởng tín dụng ngành còn thấp, áp lực đáo hạn trái phiếu đối với doanh nghiệp bất động sản còn lớn, vướng mắc về pháp lý nhưng 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 của các tài sản thẩm định

- Yếu tố về kinh tế: Khu dân cư tập trung tương đối thưa thớt; hoạt động kinh tế đang phát triển; thu nhập bình quân đầu người ở mức cao.
- Yếu tố về xã hội: Cơ sở hạ tầng giao thông đang phát triển; hệ thống điện, nước, dịch vụ viễn thông có; dân trí cao; an ninh xã hội được tương đối đảm bảo.

5. GIÁ THIẾT VÀ GIÁ THIẾT ĐẶC BIỆT

- Pháp lý của tài sản thẩm định giá là hợp pháp.
- Điều kiện giao dịch trên thị trường bình thường, người bán sẵn sàng bán và người mua sẵn sàng mua, không bị chi phối bởi lý do chủ quan khác.
- Giá ước tính giao dịch thành công là giá đại diện cho tài sản trên thị trường.
- Người cung cấp thông tin/hướng dẫn khảo sát có đầy đủ thẩm quyền, hiểu biết về tài sản.
- Giá thiết đặc biệt: không có.

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

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

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

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

6.2.1. Xác định giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 514, tờ bản đồ số 34, địa chỉ: Xã Xuân Thới Sơn, Huyện Hóc Môn, Tp.HCM (nay là xã Xuân Thới Sơn, Tp.HCM)

6.2.1.1. Giá trị quyền sử dụng đất ONT

❖ 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 tháng 09/2025	Rao bán tháng 06/2025	Rao bán tháng 09/2025
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	ONT	ONT	ONT+CLN	ONT+CLN
5	Vị trí	Hẻm đường Nguyễn Văn Bứa, xã Xuân Thới Sơn, Tp.HCM	Hẻm đường Nguyễn Văn Bứa, xã Xuân Thới Sơn, Tp.HCM	Hẻm đường Nguyễn Văn Bứa, xã Bà Điểm, Tp.HCM	Hẻm đường Nguyễn Văn Bứa, xã Xuân Thới Sơn, Tp.HCM
6	Chiều rộng mặt tiền	10,52m	49,24m	17,0m	21,80m
7	Quy mô diện tích	547,90m ²	1272,6m ²	778,0m ²	1739,5m ²
7.1	Diện tích đất ở	542,2m ²	1272,6m ²	250m ²	300m ²

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
7.2	Diện tích đất trồng cây lâu năm	5,7m ²		528m ²	1439,5m ²
8	Cơ sở hạ tầng	Đường trải đá rộng khoảng 3-4,5m	Đường trải đá rộng khoảng 3-4,5m	Đường nhựa rộng khoảng 3,5m	Đường trải đá rộng khoảng 3-4,5m
9	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Không 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)		29.000.000.000	14.000.000.000	26.000.000.000
12	Nhận định từ giá rao bán về giá ước tính giao dịch thành công		Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá còn lớn	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá còn lớn	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá còn lớn
13	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		24.940.000.000	12.040.000.000	20.800.000.000
14	Kết cấu công trình xây dựng		Đất trống	Nhà cấp 4	Đất trống
15	Diện tích sàn sử dụng		0,0	175,3	0,0
16	Giá trị công trình xây dựng (VND)		0	676.840.873	0
17	Giá trị chuyển đổi mục đích sử dụng đất (VND)		0	5.266.071.360	12.916.361.786
18	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		19.598.000	21.374.000	19.383.000
19	Thông tin tham chiếu		Nguyễn Văn Bình 0908.877.745	Phạm Anh Quân (Thucpt) 0901061518	Anh Luân 0911580055

❖ **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)		19.598.000	21.374.000	19.383.000
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		19.598.000	21.374.000	19.383.000
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		19.598.000	21.374.000	19.383.000
3	Vị trí	Hẻm đường Nguyễn Văn Bứa, xã Xuân Thới Sơn, Tp.HCM	Hẻm đường Nguyễn Văn Bứa, xã Xuân Thới Sơn, Tp.HCM	Hẻm đường Nguyễn Văn Bứa, xã Bà Điểm, Tp.HCM	Hẻm đường Nguyễn Văn Bứa, xã Xuân Thới Sơn, Tp.HCM
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		19.598.000	21.374.000	19.383.000
4	Chiều rộng mặt tiền	10,52m	49,24m	17,0m	21,80m
	Tỷ lệ điều chỉnh		-12,91%	-3,24%	-5,64%
	Mức điều chỉnh		-2.530.102	-692.518	-1.093.201
	Giá trị sau điều chỉnh		17.067.898	20.681.482	18.289.799
5	Quy mô diện tích	547,90m ²	1272,6m ²	778,0m ²	1739,5m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		10,35%	3,29%	13,24%
	Mức điều chỉnh		2.028.393	703.205	2.566.309
	Giá trị sau điều chỉnh		19.096.291	21.384.687	20.856.108
6	Cơ sở hạ tầng	Đường trải đá rộng khoảng 3-4,5m	Đường trải đá rộng khoảng 3-4,5m	Đường nhựa rộng khoảng 3,5m	Đường trải đá rộng khoảng 3-4,5m
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	-10,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	-2.137.400	0
	Giá trị sau điều chỉnh		19.096.291	19.247.287	20.856.108

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
7	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Không cân đối
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	5,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	969.150
	Giá trị sau điều chỉnh		19.096.291	19.247.287	21.825.258
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		19.096.291	19.247.287	21.825.258
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		19.096.291	19.247.287	21.825.258
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		20.056.279		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		-5%	-4%	9%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		20.056.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		4.558.495	3.533.122	4.628.660
	Số lần điều chỉnh		2	3	3
	Biên độ điều chỉnh		10,4% - 12,9%	3,2% - 10,0%	5,0% - 13,2%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-501.709	-2.126.713	2.442.258

❖ **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 về yếu tố chiều rộng mặt tiền, quy mô diện tích, cơ sở hạ tầng, hình dáng so với tài sản thẩm định giá.

- Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định có chiều rộng mặt tiền khoảng 10,52m. Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2 và 3 có chiều rộng mặt tiền lần lượt là 49,24m; 17m; 21,8m lợi thế hơn so với tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn các tài sản so sánh 1, 2 và 3 lần lượt là khoảng 12,91%; 3,24%; 5,64% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có quy mô diện tích là 547,90m². Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2 và 3 có quy mô diện tích lần lượt là 1272,6m²; 778m²; 1739,5m² kém lợi thế hơn so với tài sản thẩm định giá. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất cao hơn các tài sản so sánh 1, 2 và 3 lần lượt là khoảng 10,35%; 3,29%, 13,24% về yếu tố quy mô diện tích.

- Về cơ sở hạ tầng: Tài sản thẩm định tiếp giáp với đường trải đá rộng khoảng 3-4,5m. Trong khi đó, tài sản so sánh 2 tiếp giáp với đường nhựa rộng khoảng 3,4m lợi thế hơn so với tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn tài sản so sánh 2 là khoảng 10% về yếu tố cơ sở hạ tầng.
- Về hình dáng: Tài sản thẩm định có hình dáng cân đối. Trong khi đó, tài sản so sánh 3 có hình dáng không cân đối kém lợi thế hơn so với tài sản thẩm định giá. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất cao hơn tài sản so sánh 3 là khoảng 5% về yếu tố hình dáng.

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

- Qua bảng điều chỉnh, ta thấy chênh lệch giữa mỗi mức giá chỉ dẫn với mức giá trung bình của các mức giá chỉ dẫn không quá 15%. Saigon PA đề xuất sử dụng bình quân mức giá chỉ dẫn sau điều chỉnh của 3 tài sản so sánh để làm đơn giá chỉ dẫn cho tài sản thẩm định, tương ứng là **20.056.000 VND/m²**.
- Tài sản thẩm định có diện tích đất ONT là 542,2m²

$$\begin{aligned} \text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích} \times \text{Đơn giá} \\ &= 542,2\text{m}^2 \times 20.056.000 \text{ VND/m}^2 \\ &= \mathbf{10.874.363.200 \text{ VNĐ.}} \end{aligned}$$

6.2.1.1. Giá trị quyền sử dụng đất CLN thuộc lộ giới và HLBV mương.

- Đối với phần diện tích đất thuộc phạm vi lộ giới và HLBV mương theo yêu cầu của khách hàng, Saigon PA xác định giá trị phần diện tích này căn cứ theo Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 của UBND thành phố Hồ Chí Minh ban hành quy định về bảng giá đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2020-2024 và Quyết định số 79/2024/QĐ-UBND ngày 21/10/2024 của UBND thành phố Hồ Chí Minh ban hành về sửa đổi, bổ sung Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16 tháng 01 năm 2020 của Ủy ban nhân dân thành phố quy định về bảng giá đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.
- Đơn giá đất CLN tại vị trí 2 khu vực 3 theo quyết định trong bảng giá đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh là: 600.000 VND/m².
- Tài sản thẩm định có diện tích đất CLN thuộc lộ giới và HLBV mương là: 5,70m².
$$\begin{aligned} \text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích đất} \times \text{Đơn giá đất} \\ &= 5,70 \text{ m}^2 \times 600.000 \text{ VND/m}^2 \\ &= \mathbf{3.420.000 \text{ VNĐ.}} \end{aligned}$$

6.2.2. Xác định giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 515, tờ bản đồ số 34, địa chỉ: Xã Xuân Thới Sơn, Huyện Hóc Môn, Tp.HCM (nay là xã Xuân Thới Sơn, Tp.HCM).

6.2.2.1. Giá trị quyền sử dụng đất ONT

❖ **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 09/2025	Rao bán tháng 06/2025	Rao bán tháng 09/2025
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	ONT	ONT	ONT+CLN	ONT+CLN
5	Vị trí	Hẻm đường Nguyễn Văn Bứa, xã Xuân Thới Sơn, Tp.HCM	Hẻm đường Nguyễn Văn Bứa, xã Xuân Thới Sơn, Tp.HCM	Hẻm đường Nguyễn Văn Bứa, xã Bà Điểm, Tp.HCM	Hẻm đường Nguyễn Văn Bứa, xã Xuân Thới Sơn, Tp.HCM
6	Chiều rộng mặt tiền	10,53m	49,24m	17,0m	21,80m
7	Quy mô diện tích	551,00m ²	1272,6m ²	778,0m ²	1739,5m ²
7.1	Diện tích đất ở	455,8	1272,6m ²	250m ²	300m ²
7.2	Diện tích đất trồng cây lâu năm	95,2		528m ²	1439,5m ²
8	Cơ sở hạ tầng	Đường trải đá rộng khoảng 3-4,5m	Đường trải đá rộng khoảng 3-4,5m	Đường nhựa rộng khoảng 3,5m	Đường trải đá rộng khoảng 3-4,5m
9	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Không 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)		29.000.000.000	14.000.000.000	26.000.000.000
12	Nhận định từ giá rao bán về giá ước tính giao dịch thành công		Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá còn lớn	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá còn lớn	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá còn lớn
13	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		24.940.000.000	12.040.000.000	20.800.000.000
14	Kết cấu công trình xây dựng		Đất trống	Nhà cấp 4	Đất trống

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
15	Diện tích sàn sử dụng		0,0	175,3	0,0
16	Giá trị công trình xây dựng (VND)		0	676.840.873	0
17	Giá trị chuyển đổi mục đích sử dụng đất (VND)		0	5.266.071.360	12.916.361.786
18	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		19.598.000	21.374.000	19.383.000
19	Thông tin tham chiếu		Nguyễn Văn Bình 0908.877.745	Phạm Anh Quân (Thucpt) 0901061518	Anh Luân 0911580055

❖ **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)		19.598.000	21.374.000	19.383.000
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		19.598.000	21.374.000	19.383.000
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		19.598.000	21.374.000	19.383.000
3	Vị trí	Hẻm đường Nguyễn Văn Bứa, xã Xuân Thới Sơn, Tp.HCM	Hẻm đường Nguyễn Văn Bứa, xã Xuân Thới Sơn, Tp.HCM	Hẻm đường Nguyễn Văn Bứa, xã Bà Điểm, Tp.HCM	Hẻm đường Nguyễn Văn Bứa, xã Xuân Thới Sơn, Tp.HCM
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		19.598.000	21.374.000	19.383.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
4	Chiều rộng mặt tiền	10,53m	49,24m	17,0m	21,80m
	Tỷ lệ điều chỉnh		-12,90%	-3,24%	-5,64%
	Mức điều chỉnh		-2.528.142	-692.518	-1.093.201
	Giá trị sau điều chỉnh		17.069.858	20.681.482	18.289.799
5	Quy mô diện tích	551,00m ²	1272,6m ²	778,0m ²	1739,5m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		10,31%	3,24%	13,21%
	Mức điều chỉnh		2.020.554	692.518	2.560.494
	Giá trị sau điều chỉnh		19.090.412	21.374.000	20.850.293
6	Cơ sở hạ tầng	Đường trải đá rộng khoảng 3-4,5m	Đường trải đá rộng khoảng 3-4,5m	Đường nhựa rộng khoảng 3,5m	Đường trải đá rộng khoảng 3-4,5m
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	-10,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	-2.137.400	0
	Giá trị sau điều chỉnh		19.090.412	19.236.600	20.850.293
7	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Không cân đối
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	5,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	969.150
	Giá trị sau điều chỉnh		19.090.412	19.236.600	21.819.443
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		19.090.412	19.236.600	21.819.443
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		19.090.412	19.236.600	21.819.443
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		20.048.818		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		-5%	-4%	9%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		20.049.000		

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		4.548.696	3.522.435	4.622.846
	Số lần điều chỉnh		2	3	3
	Biên độ điều chỉnh		10,3% - 12,9%	3,2% - 10,0%	5,0% - 13,2%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-507.588	-2.137.400	2.436.443

❖ **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 về yếu tố chiều rộng mặt tiền, quy mô diện tích, cơ sở hạ tầng, hình dáng so với tài sản thẩm định giá.

- Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định có chiều rộng mặt tiền khoảng 10,53m. Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2 và 3 có chiều rộng mặt tiền lần lượt là 49,24m; 17m; 21,8m lợi thế hơn so với tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn các tài sản so sánh 1, 2 và 3 lần lượt là khoảng 12,90%; 3,24%; 5,64% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có quy mô diện tích là 551m². Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2 và 3 có quy mô diện tích lần lượt là 1272,6m²; 778m²; 1739,5m² kém lợi thế hơn so với tài sản thẩm định giá. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất cao hơn các tài sản so sánh 1, 2 và 3 lần lượt là khoảng 10,31%; 3,24%, 13,21% về yếu tố quy mô diện tích.
- Về cơ sở hạ tầng: Tài sản thẩm định tiếp giáp với đường trải đá rộng khoảng 3-4,5m. Trong khi đó, tài sản so sánh 2 tiếp giáp với đường nhựa rộng khoảng 3,4m lợi thế hơn so với tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn tài sản so sánh 2 là khoảng 10% về yếu tố cơ sở hạ tầng.
- Về hình dáng: Tài sản thẩm định có hình dáng cân đối. Trong khi đó, tài sản so sánh 3 có hình dáng không cân đối kém lợi thế hơn so với tài sản thẩm định giá. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất cao hơn tài sản so sánh 3 là khoảng 5% về yếu tố hình dáng.

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

- Qua bảng điều chỉnh, ta thấy chênh lệch giữa mỗi mức giá chỉ dẫn với mức giá trung bình của các mức giá chỉ dẫn không quá 15%. Saigon PA đề xuất sử dụng bình quân mức giá chỉ dẫn sau điều chỉnh của 3 tài sản so sánh để làm đơn giá chỉ dẫn cho tài sản thẩm định, tương ứng là **20.049.000 VND/m²**.
- Tài sản thẩm định có diện tích đất ONT là 455,80m²

$$\begin{aligned}
 \text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích} \times \text{Đơn giá} \\
 &= 455,80\text{m}^2 \times 20.049.000 \text{ VND/m}^2 \\
 &= \mathbf{9.138.334.200 \text{ VNĐ.}}
 \end{aligned}$$

6.2.2.2. Giá trị quyền sử dụng đất CLN không thuộc lộ giới và HLBV mương.

- Qua khảo sát thực tế, Saigon PA nhận định thị trường giao dịch bất động sản là đất nông nghiệp thuần trên khu vực thẩm định giá là tương đối khan hiếm. Do đó, Saigon PA đề xuất xác định đơn giá đất CLN theo phương pháp chuyển mục đích sử dụng đất.
- Căn cứ theo Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 của UBND thành phố Hồ Chí Minh ban hành quy định về bảng giá đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2020-2024 và Quyết định số 79/2024/QĐ-UBND ngày 21/10/2024 của UBND thành phố Hồ Chí Minh ban hành về sửa đổi, bổ sung Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16 tháng 01 năm 2020 của Ủy ban nhân dân thành phố quy định về bảng giá đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.
 - + Đơn giá đất ở vị trí 3 đường Nguyễn Văn Bứa là: 10.404.000 VNĐ/m²
 - + Đơn giá đất CLN tại vị trí 2 khu vực 3 theo quyết định trong bảng giá đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh là: 600.000 VNĐ/m².

⬇ Chi phí chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở:

= (Đơn giá đất ở trong bảng giá đất nhà nước – đơn giá đất nông nghiệp trong bảng giá đất nhà nước) * 1,005

$$= (10.404.000 \text{ VNĐ/m}^2 - 600.000 \text{ VNĐ/m}^2) * 1,005 = 9.853.020 \text{ VNĐ/m}^2$$

⬇ Đơn giá quyền sử dụng đất CLN = Đơn giá quyền sử dụng đất ONT - chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất.

$$= (20.049.000 \text{ VNĐ/m}^2 - 9.853.020 \text{ VNĐ/m}^2) = 10.195.980 \text{ VNĐ/m}^2$$

- Thửa đất số 515 có diện tích đất CLN không thuộc lộ giới và HLBV mương là: 92,47m².

$$\begin{aligned} \text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích đất} \times \text{Đơn giá đất} \\ &= 92,47 \text{ m}^2 \times 10.195.980 \text{ VNĐ/m}^2 \\ &= \mathbf{942.822.271 \text{ VNĐ.}} \end{aligned}$$

6.2.2.3. Giá trị quyền sử dụng đất CLN thuộc lộ giới và HLBV mương.

- Đối với phần diện tích đất thuộc phạm vi lộ giới và HLBV mương theo yêu cầu của khách hàng, Saigon PA xác định giá trị phần diện tích này căn cứ theo Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 của UBND thành phố Hồ Chí Minh ban hành quy định về bảng giá đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2020-2024 và Quyết định số 79/2024/QĐ-UBND ngày 21/10/2024 của UBND thành phố Hồ Chí Minh ban hành về sửa đổi, bổ sung Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16 tháng 01 năm 2020 của Ủy ban nhân dân thành phố quy định về bảng giá đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.
- Đơn giá đất CLN tại vị trí 2 khu vực 3 theo quyết định trong bảng giá đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh là: 600.000 VNĐ/m².
- Tài sản thẩm định có diện tích đất CLN thuộc lộ giới và HLBV mương là: 2,73m².

$$\begin{aligned} \text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích đất} \times \text{Đơn giá đất} \\ &= 2,73 \text{ m}^2 \times 600.000 \text{ VNĐ/m}^2 \\ &= \mathbf{1.638.000 \text{ VNĐ.}} \end{aligned}$$

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	Thửa đất số 514, tờ bản đồ số 35, địa chỉ: xã Xuân Thới Sơn, huyện Hóc Môn, Tp.HCM (nay là xã Xuân Thới Sơn, Tp.HCM)	547,90		10.877.783.200
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất ONT	542,20	20.056.000	10.874.363.200
1.2	Giá trị quyền sử dụng đất CLN thuộc lộ giới và HLBV mương	5,70	600.000	3.420.000
2	Thửa đất số 515, tờ bản đồ số 35, địa chỉ: xã Xuân Thới Sơn, huyện Hóc Môn, Tp.HCM (nay là xã Xuân Thới Sơn, Tp.HCM)	551,00		10.082.794.471
2.1	Giá trị quyền sử dụng đất ONT	455,80	20.049.000	9.138.334.200
2.2	Giá trị quyền sử dụng đất CLN không thuộc lộ giới và HLBV mương	92,47	10.195.980	942.822.271
2.3	Giá trị quyền sử dụng đất CLN thuộc lộ giới và HLBV mương	2,73	600.000	1.638.000
Tổng giá trị (VND)				20.960.577.671

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 20.960.578.000 VND.

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

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

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

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

- Kết quả thẩm định giá chỉ có hiệu lực khi các bên tham gia tuân thủ và hoàn thành các điều khoản trong hợp đồng thẩm định giá số A.196/25/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.
- Đối với phần diện tích đất thuộc phạm vi lộ giới và HLBV mượn theo yêu cầu của khách hàng, Saigon PA xác định giá trị phần diện tích này căn cứ theo Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 của UBND thành phố Hồ Chí Minh ban hành quy định về bảng giá đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2020-2024 và Quyết định số 79/2024/QĐ-UBND ngày 21/10/2024 của UBND thành phố Hồ Chí Minh ban hành về sửa đổi, bổ sung Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16 tháng 01 năm 2020 của Ủy ban nhân dân thành phố quy định về bảng giá đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.
- Trong điều kiện thị trường giao dịch hạn chế tài sản so sánh có cùng mục đích sử dụng đất với tài sản thẩm định, Saigon PA sử dụng thông tin giá đất các tài sản so sánh sau khi thực hiện chuyển đổi về cùng mục đích sử dụng đất với tài sản thẩm định giá. Chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất được ước tính trong điều kiện giả định chủ tài sản được cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền cho phép thực hiện chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Trong thực tế, việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất có thể phụ thuộc vào nhiều yếu tố khác mà Saigon PA không thể kiểm soát hết được. Do đó, Saigon PA lưu ý khách hàng và các bên liên quan cần xem xét kỹ đặc điểm này trước khi sử dụng kết quả thẩm định giá.
- Trong trường hợp sử dụng đất hỗn hợp (gồm đất phi nông nghiệp và nông nghiệp) làm tài sản so sánh, chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất được ước tính dựa vào bảng giá đất Nhà nước quy định bởi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh/thành phố trực thuộc trung ương có hiệu lực tại thời điểm thẩm định giá. Các chi phí khác liên quan đến việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất chưa được xem xét (nếu có) được giả định không ảnh hưởng trọng yếu đến kết quả thẩm định giá. Saigon PA đề nghị khách hàng và các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng "cho một mục đích thẩm định giá" duy nhất theo yêu cầu của khách hàng tại hợp đồng. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.
- Báo cáo kết quả thẩm định giá được lập dựa trên pháp lý, đặc điểm kinh tế kỹ thuật, hiện trạng của tài sản thẩm định, năng lực chuyên môn của tổ thẩm định, các giả định, giả thiết được nêu xuyên suốt trong nội dung của báo cáo. Độ tin cậy của báo cáo phụ thuộc nhiều vào khả năng nhận xét và mức độ am hiểu của người đọc đối với các điều khoản đính kèm trong bản báo cáo này. Saigon PA hoàn toàn không có bất kỳ lợi ích nào, ngoài hợp đồng dịch vụ thẩm định giá, có thể gây ra mâu thuẫn làm ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định.
- Các số liệu được đo lại trên bản vẽ sơ đồ nhà đất hoặc bản đồ quy hoạch như diện tích, chiều rộng mặt tiền, chiều rộng mặt cắt đường (nếu có) chỉ mang tính tham khảo do có thể có sự sai lệch tỷ lệ trên bản vẽ hoặc sai số trong quá trình đo đạc của tổ thẩm định. Sự sai lệch này có thể ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị khi đi kèm với các giả thiết, giả định được nêu xuyên suốt trong báo cáo kết quả thẩm định giá. Khách hàng và các bên liên quan chấp nhận rủi ro khi một số giả định được nêu ra có thể không chính xác trong thực tế, làm ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan cần xem xét kỹ trước khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.

10. CÁC PHỤ LỤC KÈM THEO: (Nếu có)

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

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN



Lý Hoàng Phúc

THẨM ĐỊNH VIÊN



Mai Thanh Bình

Số thẻ TĐV về giá: XVI25TS.2540

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



Nguyễn Thị Diệu Vi

Số thẻ TĐV về giá: IX14.1228

MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ



Đường phía trước tài sản thẩm định giá



Đường phía trước tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản



Địa chỉ tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản



Hiện trạng tài sản

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

