

Số chứng thư:

012/2025/A.193

Số hợp đồng:

A.216/2025/SaigonPA/HĐ

Khách hàng yêu cầu thẩm định giá:

Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư Long Biên
6 Tân Sơn, Phường An Hội Tây, Tp.HCM

Địa chỉ:

Tài sản thẩm định giá:

Giá trị quyền sử dụng đất các thửa đất 411, 410, 409, 408, 412, 914, 443, 406, 448, 916, 555 (theo GCN 674QSDĐ/Q1 ngày 16/11/1998), 555 (theo GCN 675QSDĐ/Q1 ngày 16/11/1998), tờ bản đồ số 2; thửa đất 595, tờ bản đồ 73 và thửa đất 779, tờ bản đồ 72.73 tại Dự án Khu dân cư xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn, thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã Bà Điểm, thành phố Hồ Chí Minh) của Công ty TNHH Thành Sơn Land theo phương pháp thặng dư.

Ngày phát hành chứng thư:

10/11/2025

Số: 012/2025/A.193

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 11 năm 2025



CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư Long Biên

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số A.216/2025/SaigonPA/HĐ ngày 30/10/2025 ký kết giữa Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư Long Biên và Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn;

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định giá số 012/2025/A.193 ngày 10/11/2025 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.193 ngày 10/11/2025 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng : Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư Long Biên
- Địa chỉ : 6 Tân Sơn, Phường An Hội Tây, Tp.HCM
- Mã số thuế : 0101983878-001
- Đại diện theo pháp luật : Ông Trần Ngọc Hải
- Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh

2. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP THẨM ĐỊNH GIÁ:

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

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Giá trị quyền sử dụng đất các thửa đất 411, 410, 409, 408, 412, 914, 443, 406, 448, 916, 555 (theo GCN 674QSDĐ/Q1 ngày 16/11/1998), 555 (theo GCN 675QSDĐ/Q1 ngày 16/11/1998), tờ bản đồ số 2; thửa đất 595, tờ bản đồ 73 và thửa đất 779, tờ bản đồ 72.73 tại Dự án Khu dân cư xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn, thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã Bà Điểm, thành phố Hồ Chí Minh) của Công ty TNHH Thành Sơn Land theo phương pháp thặng dư.

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tháng 11/2025.
- Thời điểm khảo sát hiện trạng 3/11/2025.

5. MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Phục vụ mục đích đầu tư.

6. CƠ SỞ GIÁ TRỊ THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Cơ sở giá trị thị trường

7. GIÁ THIẾT VÀ GIÁ THIẾT ĐẶC BIỆT:

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

- Khách hàng/đại diện khách hàng cung cấp thông tin về tài sản/hướng dẫn khảo sát tài sản trung thực, có đầy đủ thẩm quyền, hiểu biết về tài sản.
- Giá thiết đặc biệt:
 - + Phương án sử dụng tài sản thẩm định giá tốt nhất và hiệu quả nhất là thực hiện Dự án Khu dân cư Bà Điểm, huyện Hóc Môn theo Quyết định 3494/QĐ-UBND ngày 14/8/2019 của UBND Huyện Hóc Môn về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Bà Điểm, huyện Hóc Môn
 - + Nghĩa vụ tài chính liên quan đến đóng tiền sử dụng đất được xác định theo quy định về Bảng giá đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh còn hiệu lực tại thời điểm thẩm định giá (Ban hành theo Quyết định 79/2024/QĐ-UBND ngày 21/10/2024 và Quyết định 02/2020/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh).

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

- Cách tiếp cận từ thu nhập - phương pháp thặng dư.

9. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

Danh mục	Giá trị (VND)
Giá trị quyền sử dụng đất các thửa đất 411, 410, 409, 408, 412, 914, 443, 406, 448, 916, 555 (theo GCN 674QSĐĐ/Q1 ngày 16/11/1998), 555 (theo GCN 675QSĐĐ/Q1 ngày 16/11/1998), tờ bản đồ số 2; thửa đất 595, tờ bản đồ 73 và thửa đất 779, tờ bản đồ 72.73 tại xã Bà Điểm, Thành phố Hồ Chí Minh (danh mục chi tiết tại Hợp đồng dịch vụ thẩm định giá số A.216/25/SaigonPA/HĐ) theo phương pháp thặng dư.	342.613.000.000

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 342.613.000.000 VND.

Bằng chữ: Ba trăm bốn mươi hai tỷ sáu 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.216/2025/SaigonPA/HĐ. Trong trường hợp khách hàng không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ bao gồm nghĩa vụ thanh toán đã ghi trong Hợp đồng nêu trên trong thời hạn quy định thì mặc nhiên hợp đồng vô hiệu và toàn bộ Chứng thư/ Báo cáo thẩm định giá liên quan đến Hợp đồng này nếu được thoả thuận giao trước cho khách hàng sẽ không có giá trị pháp lý.
- Kết quả thẩm định giá trên chỉ có giá trị khi khách hàng đã hoàn tất các thủ tục pháp lý và nghĩa vụ tài chính về quyền sử dụng đất và/hoặc quyền sở hữu công trình xây dựng theo quy định của Pháp luật.
- Khách hàng là chủ tài sản hoặc bên thứ ba yêu cầu thẩm định giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc cung cấp hồ sơ pháp lý, tài liệu liên quan quyền sở hữu, quyền sử dụng, đặc tính kinh tế - kỹ thuật và các tính năng khác có liên quan đến tài sản thẩm định và hướng dẫn tổ thẩm định Saigon PA khi khảo sát vị trí và hiện trạng thực tế tài sản.

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

THẨM ĐỊNH VIÊN



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

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



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

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 11 năm 2025

BÁO CÁO THẨM ĐỊNH GIÁ

1. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên DN : Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn (Saigon PA).
- Địa chỉ : Tầng 2-3, số 151 Trần Huy Liệu, Phường 8, Quận Phú Nhuận, TP HCM.
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá mã số 012/TĐG do Bộ Tài chính cấp lần đầu ngày 19/08/2015 và cấp đổi lần 3 ngày 21/09/2022.
- Hoạt động theo Thông báo số 1271/TB-BTC ngày 31/12/2024 của Bộ Tài chính về việc doanh nghiệp đủ điều kiện hoạt động kinh doanh dịch vụ thẩm định giá năm 2025.
- Điện thoại : 028.3993.6939 Hotline: 0909.186.779
- Email : info@thamdinggiasaigon.com Website: <http://saigonpa.vn>

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

2.1. Thông tin về khách hàng thẩm định giá:

- Tên khách hàng : Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư Long Biên
- Địa chỉ : 6 Tân Sơn, Phường An Hội Tây, Tp.HCM

2.2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- Giá trị quyền sử dụng đất các thửa đất 411, 410, 409, 408, 412, 914, 443, 406, 448, 916, 555 (theo GCN 674QSDĐ/Q1 ngày 16/11/1998), 555 (theo GCN 675QSDĐ/Q1 ngày 16/11/1998), tờ bản đồ số 2; thửa đất 595, tờ bản đồ 73 và thửa đất 779, tờ bản đồ 72.73 tại Dự án Khu dân cư xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn, thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã Bà Điểm, thành phố Hồ Chí Minh) của Công ty TNHH Thành Sơn Land theo phương pháp thặng dư.

2.3. Mục đích thẩm định giá:

- Phục vụ công tác đầu tư.

2.4. Cơ sở giá trị thẩm định giá:

- Cơ sở giá trị thị trường.

2.5. Thời điểm thẩm định giá:

- Tháng 11/2025.
- Thời điểm khảo sát hiện trạng 3/11/2025.

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

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

2.7. Căn cứ pháp lý của cuộc thẩm định giá:

- Luật giá số 16/2023/QH15 ngày 19/06/2023;

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;
- Luật nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023;
- Nghị định số 78/2024/NĐ-CP ngày 01/07/2024 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều chỉnh điều của Luật giá về thẩm định giá;
- Nghị định 95/2024/NĐ-CP ngày 24/07/2024 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở;
- Nghị định số 71/2024 ngày 27/06/2024 của Chính phủ về Quy định về giá đất;
- Thông tư số 34/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Quy định thi, cấp, quản lý, thu hồi thẻ thẩm định viên về giá;
- Thông tư số 39/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Quy định về đào tạo, bồi dưỡng, cập nhật kiến thức và cấp chứng chỉ nghiệp vụ thẩm định giá;
- Thông tư số 38/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Quy định về đánh giá hoạt động doanh nghiệp thẩm định giá; trích lập dự phòng rủi ro nghề nghiệp, chế độ báo cáo về hoạt động thẩm định giá của doanh nghiệp thẩm định giá và chi phí phục vụ cho việc thẩm định giá của hội đồng thẩm định giá;
- Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành các chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về quy tắc đạo đức nghề nghiệp thẩm định giá, phạm vi công việc thẩm định giá, cơ sở giá trị thẩm định giá, hồ sơ thẩm định giá;
- Thông tư số 31/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về thu thập và phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá;
- Thông tư số 32/2024/TT-BTC ngày 16/06/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ thị trường, cách tiếp cận từ chi phí, cách tiếp cận từ thu nhập;
- Thông tư số 36/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá doanh nghiệp;
- Thông tư số 37/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá tài sản vô hình;
- Thông tư số 42/2024/TT-BTC ngày 20/06/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá bất động sản;
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0309509811 ngày 09/11/2009 và cấp đổi lần thứ 11 ngày 19 tháng 06 năm 2025;
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá số 12/TĐG ngày 19/08/2015; cấp lại lần 4 ngày 27/6/2025;
- Thông báo số 1271/TB-BTC ngày 31/12/2024 của Bộ Tài chính về Danh sách thẩm định viên về giá đủ điều kiện hành nghề tại các doanh nghiệp thẩm định giá và Danh sách doanh nghiệp thẩm định giá, chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá không bảo đảm điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá kể từ ngày 01/01/2025;
- Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ Xây dựng về việc Công bố Suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024;
- Quyết định số 66/2024/QĐ-UBND ngày 24/9/2024 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh về việc 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 02/2020/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 của UBND tỉnh Thành phố Hồ Chí Minh về ban hành quy định về bảng giá đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2020-2024;

- Quyết định số 79/2024/QĐ-UBND ngày 21/10/2024 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh ban hành về việc sửa đổi bổ sung Quyết định số 02/2020 ngày 16/01/2020 của UBND thành phố Hồ Chí Minh ban hành quy định về bảng giá đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh;
- Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;
- Nghị định số 261/2025/NĐ-CP ngày 10/10/2025 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;
- Hợp đồng thẩm định giá số A.216/2025/SaigonPA/HĐ giữa Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư Long Biên và Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn, ký ngày 30/10/2025;
- Biên bản thỏa thuận số 29b/BTT-2020) NGÀY 30/12/2020 về việc sử dụng tuyến đường N8 (đường Đ11) để phục vụ dự án 3,1 ha của Công ty Thành Sơn Land;
- Biên bản thỏa thuận kết nối hạ tầng dự án ngày 3/6/2020;
- Quyết định về duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 Khu dân cư Xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn số 3494/QĐ-UBND ngày 14 tháng 8 năm 2019, của UBND huyện Hóc Môn;
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty TNHH hai thành viên trở lên của Công ty TNHH Thành Sơn Land;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 910482, được UBND huyện Hóc Môn cấp ngày 16/11/1998;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 947508, được UBND huyện Hóc Môn cấp cho ông Trần Văn Út;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 420244, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 67(119) QSDĐ 95Q1 được UBND huyện Hóc Môn cấp ngày 18/06/1999;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 910475, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 665 QSDĐ/Qh được UBND huyện Hóc Môn cấp ngày 18/06/1999;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 910461, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 615 QSDĐ/Qh được UBND huyện Hóc Môn cấp ngày 16/11/1998;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở tài sản khác gắn liền với đất số CC566082, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận số CS01605 được Sở Tài nguyên và Môi trường TPHCM cấp ngày 03/12/2005;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 076989, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 216(183) QSDĐ/QĐ 56/UB được UBND huyện Hóc Môn cấp ngày 12/04/2000;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở tài sản khác gắn liền với đất số CE 937176, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận số CS 01851/2017 được Sở Tài nguyên và Môi trường TPHCM cấp ngày 30/12/2016;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 978005, được UBND huyện Hóc Môn cấp cho bà Võ Thị Đơn;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 978704, có sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 346 QSDĐ được UBND huyện Hóc Môn cấp ngày 11/12/2001;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 910463, có sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 674 QSDĐ/Q1 được UBND huyện Hóc Môn cấp ngày 16/11/1998;

- Hợp đồng ủy quyền giữa bên ủy quyền bà Nguyễn Thị Năm và bên được ủy quyền bà Võ Thị Quỳnh Vân được công chứng chứng ngày 25/12/2019;
- Công văn số 449 UBND-TNMT về đề nghị của Công ty TNHH Thành Sơn Land nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp, thực hiện đầu tư đất phi nông nghiệp của UBND Huyện Hóc Môn gửi Sở tài nguyên Môi trường ngày 17/02/2023;
- Công văn số 4057 UBND-TNMT về việc có ý kiến khu đất Công ty TNHH Thành Sơn Land thực hiện dự án Khu dân cư Xã Bà Điểm của UBND Huyện Hóc Môn gửi Sở tài nguyên Môi trường ngày 28/07/2021;
- Công văn số 1902 UBND-TNMT về khu đất Công ty TNHH Thành Sơn Land thực hiện dự án Khu dân cư Xã Bà Điểm của UBND Huyện Hóc Môn gửi Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố ngày 11/05/2022;
- Công văn số 5317 UBND-TNMT về việc có ý kiến liên quan đến thửa đất 555, tờ bản đồ số 2(TL02) xã Bà Điểm của UBND Huyện Hóc Môn gửi Sở kế hoạch và đầu tư ngày 10/12/2020;
- Thông báo số 219 TB-VP ngày 29/3/2023 của văn phòng UBND Thành phố Hồ Chí Minh về việc Kết luận của Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Bùi Xuân Cường tại cuộc họp nghe báo cáo về khó khăn, vướng mắc tại dự án Khu dân cư xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn;
- Công văn số 3389 VP-ĐT ngày 11/05/2022 của văn phòng UBND Thành phố Hồ Chí Minh, gửi Sở tài nguyên Môi trường, về việc giải quyết thửa đất số 55, tờ bản đồ số 02, xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn, trong dự án Khu dân cư xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn 3,1 ha;
- Công văn số 1210/STNMT-QLĐ ngày 05/02/2024 của Sở tài nguyên và môi trường UBND TPHCM về việc hồ sơ đề nghị nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án Khu dân cư xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn của Công ty TNHH Thành Sơn Land;
- Công văn số 967/STNMT-QLĐ ngày 29/01/2024 của Sở tài nguyên và môi trường UBND TPHCM về việc có ý kiến thửa đất số 55, tờ bản đồ số 02, xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn thuộc Giấy chứng nhận số 674/QSDĐ/Q1 ngày 16 tháng 11 năm 1998;
- Công văn số 2360/STNMT-QLĐ ngày 27/03/2023 của Sở tài nguyên và môi trường UBND TPHCM về việc có ý kiến thửa đất số 55, tờ bản đồ số 02, xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn thuộc Giấy chứng nhận số 674/QSDĐ/Q1 ngày 16 tháng 11 năm 1998;
- Công văn số 11475/STNMT-QLĐ ngày 30/12/2022 của Sở tài nguyên và môi trường UBND TPHCM về việc đề nghị nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện đầu tư phi nông nghiệp của Công ty TNHH Thành Sơn Land đối với Khu đất xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn;
- Công văn số 4764/STNMT-QLĐ ngày 16/06/2022 của Sở tài nguyên và môi trường UBND TPHCM về việc báo cáo các nội dung liên quan đến kiến nghị của Công ty TNHH Thành Sơn Land liên quan đến Khu đất xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn;
- Công văn số 6395/STNMT-QLĐ ngày 11/10/2021 của Sở tài nguyên và môi trường UBND TPHCM về việc Công ty TNHH Thành Sơn Land đề nghị nhận chuyển nhượng để thực hiện dự án Khu dân cư xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn;
- Công văn số 5143/STNMT-QLĐ ngày 08/7/2021 của Sở tài nguyên và môi trường UBND TPHCM về việc Công ty TNHH Thành Sơn Land đề nghị nhận chuyển nhượng để thực hiện dự án Khu dân cư xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn;
- Công văn số 7739/STNMT-QLĐ ngày 31/08/2020 của Sở tài nguyên và môi trường UBND TPHCM về việc có ý kiến về chủ trương dự án Khu dân cư xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn của Công ty TNHH Thành Sơn Land;

- Bản đồ hiện trạng vị trí xác định ranh – diện tích đo đạc theo yêu cầu của Doanh nghiệp tư nhân sản xuất thương mại Thành Sơn được Trung tâm kiểm định bản đồ và tư vấn tài nguyên môi trường thực hiện theo số hợp đồng 60/2019/HĐ-TTKĐ ngày 15/09/2019;
- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500- Khu dân cư xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn, TPHCM;
- Bản đồ quy hoạch thoát nước thải và xử lý chất thải rắn quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500- Khu dân cư xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn, TPHCM;
- Bản đồ quy hoạch cấp điện và chiếu sáng đô thị quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500- Khu dân cư xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn, TPHCM;
- Bản đồ quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500- Khu dân cư xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn, TPHCM;
- Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500- Khu dân cư xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn, TPHCM;
- Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500- Khu dân cư xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn, TPHCM;
- Bản đồ hiện trạng môi trường quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500- Khu dân cư xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn, TPHCM;
- Bản đồ quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500- Khu dân cư xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn, TPHCM;
- Bản đồ quy hoạch giao thông, chỉ giới xây dựng và chỉ giới đường đỏ quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500- Khu dân cư xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn, TPHCM;
- Bản đồ quy hoạch cấp nước đô thị quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500- Khu dân cư xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn, TPHCM;
- Bản đồ hiện trạng tổng hợp hạ tầng kỹ thuật quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500- Khu dân cư xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn, TPHCM;
- Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan hạ tầng xã hội và đánh giá quỹ đất xây dựng quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500- Khu dân cư xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn, TPHCM;
- Sơ đồ vị trí và giới hạn khu vực quy hoạch, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500- Khu dân cư xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn, TPHCM;
- Bản vẽ thiết kế đô thị quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 - Khu dân cư xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn, TPHCM;
- Bản đồ hiện trạng vị trí cắm mốc đo đạc theo yêu cầu của Công ty TNHH Thành Sơn Land được Trung tâm kiểm định bản đồ và tư vấn tài nguyên môi trường thực hiện theo số hợp đồng 180/2020/HĐ-TTKĐ-KĐ ngày 17/11/2020;
- Các tài liệu khác có liên quan.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

3.1. Thông tin các thửa đất cần thẩm định giá

- Căn cứ hợp đồng dịch vụ thẩm định giá đã ký kết, các tài liệu pháp lý do khách hàng cung cấp, đặc điểm các thửa đất cần thẩm định giá như sau:

STT	Danh mục	Diện tích (m2)	Mục đích sử dụng đất	Thời hạn sử dụng	Hình dáng	Chủ sử dụng
1	Thửa đất số 411, tờ bản đồ số 2, Xã Bà Điểm, Huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Xã Bà Điểm, Thành phố Hồ Chí Minh)	4.235,00	đất trồng lúa	16/11/2068	cân đối	Bà Võ Thị Quỳnh Vân
2	Thửa đất số 410, tờ bản đồ số 2, Xã Bà Điểm, Huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Xã Bà Điểm, Thành phố Hồ Chí Minh)	698,00	đất trồng lúa	S16/11/2068	cân đối	Bà Võ Thị Quỳnh Vân
3	Thửa đất số 409, tờ bản đồ số 2, Xã Bà Điểm, Huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Xã Bà Điểm, Thành phố Hồ Chí Minh)	638,00	đất trồng lúa	16/11/2068	cân đối	Bà Võ Thị Quỳnh Vân
4	Thửa đất số 408, tờ bản đồ số 2, Xã Bà Điểm, Huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Xã Bà Điểm, Thành phố Hồ Chí Minh)	2.003,00	đất trồng lúa	16/11/2068	cân đối	Bà Võ Thị Quỳnh Vân
5	Thửa đất số 412, tờ bản đồ số 2, Xã Bà Điểm, Huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Xã Bà Điểm, Thành phố Hồ Chí Minh)	918,00	đất trồng lúa	17/4/2065	cân đối	Bà Võ Thị Quỳnh Vân
6	Thửa đất số 914, tờ bản đồ số 2, Xã Bà Điểm, Huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Xã Bà Điểm, Thành phố Hồ Chí Minh)	1.672,00	đất trồng lúa	18/7/2068	cân đối	Bà Võ Thị Quỳnh Vân
7	Thửa đất số 443, tờ bản đồ số 2, Xã Bà Điểm, Huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Xã Bà Điểm, Thành phố Hồ Chí Minh)	5.626,00	đất trồng lúa	17/4/2065	cân đối	Bà Võ Thị Quỳnh Vân
8	Thửa đất số 595, tờ bản đồ số 73, Xã Bà Điểm, Huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Xã Bà Điểm, Thành phố Hồ Chí Minh)	2.509,40	đất trồng lúa	11/9/2069	cân đối	Bà Võ Thị Quỳnh Vân
9	Thửa đất số 406, tờ bản đồ số 2, Xã Bà Điểm, Huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh	1.022,00	đất trồng lúa	20 năm từ 12/01/2000	cân đối	Bà Nguyễn Thị Năm đã ủy quyền cho

STT	Danh mục	Diện tích (m2)	Mục đích sử dụng đất	Thời hạn sử dụng	Hình dáng	Chủ sử dụng
	Minh (nay là Xã Bà Điểm, Thành phố Hồ Chí Minh)					Bà Võ Thị Quỳnh Vân
10	Thửa đất số 779, tờ bản đồ số 72.73, Xã Bà Điểm, Huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Xã Bà Điểm, Thành phố Hồ Chí Minh)	3.239,90	đất trồng lúa	22/9/2017	cân đối	Ông Phan Thành Triệu và Bà Trần Yến Nương
11	Thửa đất số 448, tờ bản đồ số 2, Xã Bà Điểm, Huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Xã Bà Điểm, Thành phố Hồ Chí Minh)*	2.002,10	đất trồng lúa	20 năm từ 02/11/2001	cân đối	Ông Hà Tiến Vinh
12	Thửa đất số 916, tờ bản đồ số 2, Xã Bà Điểm, Huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Xã Bà Điểm, Thành phố Hồ Chí Minh)	2.000,00	đất trồng lúa	18/7/2018	cân đối	Ông Đỗ Thanh Hoàn
13	Thửa đất số 555 (theo GCN 675QSDĐ/Q1), tờ bản đồ số 2, Xã Bà Điểm, Huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Xã Bà Điểm, Thành phố Hồ Chí Minh)	2.042,00	đất trồng lúa	16/11/2068	cân đối	Bà Võ Thị Quỳnh Vân
14	Thửa đất số 555 (theo GCN 674QSDĐ/Q1), tờ bản đồ số 2, Xã Bà Điểm, Huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Xã Bà Điểm, Thành phố Hồ Chí Minh)	2.042,00	đất trồng lúa	20 năm từ 16/11/1998	cân đối	Doanh nghiệp tư nhân sản xuất thương mại Thành Sơn

(*): đã trừ 301,9 m2 đất thuộc đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở quy mô 59.530,6m2 tại xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn đã được UBND Huyện phê duyệt tại Quyết định số 674/QĐ-UBND ngày 14/4/2019.

- Theo Bản đồ hiện trạng vị trí và hiện trạng thực tế tài sản trong quá trình khảo sát dưới sự hướng dẫn của khách hàng, các thửa đất có vị trí liền kề nhau, cùng với khoảng 553,7 m² đất mương, hợp thành khối thống nhất có tổng diện tích 31.201,1 m² thuộc đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Bà Điểm, huyện Hóc Môn theo Quyết định 3494/QĐ-UBND ngày 14/8/2019 của UBND huyện Hóc Môn. Khu đất tổng thể tiếp giáp mặt tiền đường N8 (Khu dân cư An Thịnh), đường trải đá có chiều rộng lòng đường thực tế khoảng 8-9m, cách đường Bà Điểm 4 khoảng 300m, ra đường Phan Văn Hớn khoảng 1,3km.
- Hiện trạng sử dụng đất: đất trồng, có rào chắn một phần, chưa đầu tư cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu dân cư.

3.2. Thông tin Dự án Khu dân cư xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn

Căn cứ Quyết định 3494/QĐ-UBND ngày 14/8/2019 của UBND huyện Hóc Môn về duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn:

- Tổng diện tích thực hiện dự án: 31.201,1 m² (diện tích đo đạc thực tế theo Bản vẽ hiện trạng vị trí số hợp đồng 60/2019/HĐ-TTKĐ, có trừ đi phần diện tích 301,9 m² thuộc đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở quy mô 59.530,7 m² tại xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn đã được UBND Huyện phê duyệt tại Quyết định số 674/QĐ-UBND ngày 14/7/2009), bao gồm 30.647,4 m² đất đã được cấp GCN và 553,7 m² đất mương.
- Tính chất của khu vực quy hoạch: khu nhà ở xây dựng mới thấp tầng – nhà liên kế vườn, công viên và đường giao thông.
- Tứ cận khu đất tiếp giáp (theo QHPK được duyệt):
 - + Phía Đông Bắc: giáp đường N8 (tiếp giáp với dự án nhà ở của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng An Thịnh);
 - + Phía Đông Nam: giáp đường D5;
 - + Phía Tây Bắc: giáp đường D4;
 - + Phía Nam: giáp đường N9.
- Quy mô dân số: 672 người
- Cơ cấu sử dụng đất:

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)
A	Đất nhóm ở	25.924,1	83,1%	38,6
1	Đất nhóm nhà ở riêng lẻ	16.225,1	52,0%	24,1
2	Đất công viên cây xanh - thể dục thể thao	1.183,0	3,8%	1,8
3	Đất giao thông - sân bãi - lối đi bộ	8.516,0	27,3%	12,7
B	Đất ngoài nhóm ở	5.277,0	16,9%	7,9
1	Giao thông cấp đơn vị ở (theo QHPK)	5.277,0		
Tổng cộng		31.201,1	100,0%	46,5

- Đặc điểm chi tiết 168 lô khu nhà ở riêng lẻ:

Lô	Tên lô	Số lô	Diện tích 1 lô (m ²)	Mật độ XD tối đa	Diện tích XD	Tầng cao	Tổng DT sàn (m ²)	Đường
Lô A	A1	1	168,5	41	68,5	4	274,0	ĐƯỜNG N8 + ĐƯỜNG D4
	A2	1	87,2	69	60,0	4	240,0	ĐƯỜNG N8
	A3	1	88,1	68	60,0	4	246,7	ĐƯỜNG N8
	A4	1	89,0	67	60,0	4	240,0	ĐƯỜNG N8
	A5	1	90,0	67	60,0	4	240,0	ĐƯỜNG N8
	A6	1	100,1	60	60,0	4	240,0	ĐƯỜNG N8

Lô	Tên lô	Số lô	Diện tích 1 lô (m2)	Mật độ XD tối đa	Diện tích XD	Tầng cao	Tổng DT sàn (m2)	Đường
	A7	1	97,4	62	60,0	4	240,0	ĐƯỜNG N8
	A8	1	89,8	67	60,0	4	240,0	ĐƯỜNG N8
	A9 - A11	3	90,0	67	60,0	4	720,0	ĐƯỜNG N8
	A12	1	125,9	35	44,1	4	176,4	ĐƯỜNG N8 + ĐƯỜNG SỐ 3
	A13	1	81,9	70	57,5	4	230,0	ĐƯỜNG SỐ 3
	A14	1	82,3	70	57,5	4	230,0	ĐƯỜNG SỐ 3
	A15	1	82,7	70	57,5	4	230,0	ĐƯỜNG SỐ 3
	A16	1	83,1	69	57,5	4	230,0	ĐƯỜNG SỐ 3
	A17	1	122,8	39	47,5	4	190,0	ĐƯỜNG SỐ 2 + ĐƯỜNG SỐ 3
	A18 - A21	4	90,0	72	65,0	4	1.040,0	ĐƯỜNG SỐ 2
	A22	1	99,9	72	72,1	4	288,4	ĐƯỜNG SỐ 2
	A23	1	158,7	41	65,0	4	260,0	ĐƯỜNG SỐ 1 + ĐƯỜNG SỐ 2
	A24	1	93,9	69	65,0	4	260,0	ĐƯỜNG SỐ 1
	A25	1	94,3	69	65,0	4	260,0	ĐƯỜNG SỐ 1
	A26	1	94,8	69	65,0	4	260,0	ĐƯỜNG SỐ 1
	A27	1	95,3	68	65,0	4	260,0	ĐƯỜNG SỐ 1
	A28	1	171,6	41	70,0	4	280,0	ĐƯỜNG SỐ 1 + ĐƯỜNG D4
Tổng		28					6.875,5	
Lô B	B1	1	180,5	46	83,7	3	251,1	ĐƯỜNG SỐ 3 + ĐƯỜNG N8
	B2 - B10; B13 - B24	21	95,0	74	70,0	3	210,0	ĐƯỜNG SỐ 3
	B11; B12	2	104,5	74	77,0	3	231,0	ĐƯỜNG SỐ 3
	B25	1	161,0	73	117,0	3	351,0	ĐƯỜNG SỐ 3
	B26	1	119,0	70	83,0	3	249,0	ĐƯỜNG D5
	B27 - B38; B41 - B49	21	95,0	68	65,0	3	195,0	ĐƯỜNG D5
	B39; B40	2	104,5	68	71,5	3	214,5	ĐƯỜNG D5
	B50	1	175,0	42	73,5	3	220,5	ĐƯỜNG D5 + ĐƯỜNG N8
Tổng		50					1.922,1	

Lô	Tên lô	Số lô	Diện tích 1 lô (m2)	Mật độ XD tối đa	Diện tích XD	Tầng cao	Tổng DT sàn (m2)	Đường
Lô C	C1	1	111,5	47	52,5	4	210,0	ĐƯỜNG SỐ 1 + ĐƯỜNG SỐ 2
	C2 - C10; C13 - C21; C24, C25	20	80,0	69	55,0	4	4.400,0	
	C11; C12	2	88,0	69	60,5	4	484,0	ĐƯỜNG SỐ 2
	C22	1	159,9	40	63,3	4	253,2	ĐƯỜNG SỐ 2 + ĐƯỜNG N9
	C23	1	122,7	31	38,6	4	154,4	ĐƯỜNG SỐ 3 + ĐƯỜNG N9
	C26	1	80,1	69	55,0	4	220,0	ĐƯỜNG SỐ 3
	C27	1	80,9	68	55,0	4	220,0	ĐƯỜNG SỐ 3
	C28	1	81,9	67	55,0	4	220,0	ĐƯỜNG SỐ 3
	C29	1	82,8	66	55,0	4	220,0	ĐƯỜNG SỐ 3
	C30	1	83,8	66	55,0	4	220,0	ĐƯỜNG SỐ 3
	C31	1	84,8	65	55,0	4	220,0	ĐƯỜNG SỐ 3
	C32	1	85,8	64	55,0	4	220,0	ĐƯỜNG SỐ 3
	C33	1	95,5	63	60,5	4	242,0	ĐƯỜNG SỐ 3
	C34	1	97,6	73	71,5	4	286,0	ĐƯỜNG SỐ 3
	C35	1	88,7	73	65,0	4	260,0	ĐƯỜNG SỐ 3
	C36 - C43	8	90,0	72	65,0	4	2.080,0	ĐƯỜNG SỐ 3
	C44	1	131,5	45	59,7	4	238,8	ĐƯỜNG SỐ 3 + ĐƯỜNG SỐ 1
	C45	1	207,5	46	96,1	4	384,4	ĐƯỜNG SỐ 3 + ĐƯỜNG N9
	C46	1	103,3	76	78,4	4	313,6	ĐƯỜNG SỐ 3
Tổng		46					10.846,4	
Lô D	D1	1	131,0	40	53,0	3	159,0	ĐƯỜNG SỐ 1 + ĐƯỜNG D4
	D44	1	131,0	45	59,4	3	178,2	ĐƯỜNG SỐ 1 + ĐƯỜNG SỐ 2
	D2 - D10; D13 - D21	18	90,0	67	60,0	3	3.402,0	ĐƯỜNG D4

Lô	Tên lô	Số lô	Diện tích 1 lô (m2)	Mật độ XD tối đa	Diện tích XD	Tầng cao	Tổng DT sàn (m2)	Đường
	D24 - D32; D35 -D43	18	90,0	72	65,0	3	3.402,0	ĐƯỜNG SỐ 2
	D11; D12	2	99,0	67	66,0	3	396,0	ĐƯỜNG D4
	D33; D34	2	99,0	72	71,5	3	429,0	ĐƯỜNG SỐ 2
	D22	1	116,0	68	78,6	3	235,8	ĐƯỜNG N9 + ĐƯỜNG D4
	D23	1	146,0	72	105,0	3	315,0	ĐƯỜNG SỐ 2 + ĐƯỜNG N9
Tổng		44					8.517,0	
Tổng cộng		168					28.161,0	

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 kinh tế vĩ mô

- Theo số liệu của Cục Thống kê, GDP 9 tháng đầu năm 2025 của Việt Nam ước tăng 7,85% so với cùng kỳ năm trước. Trong đó, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 3,83%, đóng góp 5,36% vào mức tăng tổng giá trị tăng thêm của toàn nền kinh tế; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 8,69%, đóng góp 43,05%; khu vực dịch vụ tăng 8,49%, đóng góp 51,59%.
- Về cơ cấu nền kinh tế, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản chiếm tỷ trọng 11,30%; khu vực công nghiệp và xây dựng chiếm 37,58%; khu vực dịch vụ chiếm 42,92%; thuế sản phẩm trừ trợ cấp sản phẩm chiếm 8,20%.
- Về sử dụng GDP, tiêu dùng cuối cùng tăng 8,07% so với cùng kỳ năm 2024, đóng góp 73,83% vào tốc độ tăng chung của nền kinh tế; tích lũy tài sản tăng 8,525, đóng góp 41,43%; xuất khẩu hàng hóa và dịch vụ tăng 15,51%; nhập khẩu hàng hóa và dịch vụ tăng 16,75%.
- Kim ngạch xuất khẩu hàng hóa 9 tháng đầu năm 2025 đạt 348,74 tỷ USD, tăng 16,0% so với cùng kỳ năm trước. Trong đó, khu vực kinh tế trong nước đạt 85,41 tỷ USD, tăng 2,0%, chiếm 24,5% tổng kim ngạch xuất khẩu; khu vực có vốn đầu tư nước ngoài đạt 263,33 tỷ USD, tăng 21,4%, chiếm 75,5%.
- Kim ngạch nhập khẩu đạt 331,92 tỷ USD, tăng 18,8% so với cùng kỳ năm trước. Trong đó, khu vực kinh tế trong nước đạt 105,67 tỷ USD, tăng 4,6%; khu vực có vốn đầu tư nước ngoài đạt 226,25 tỷ USD, tăng 26,8%. Cán cân thương mại hàng hóa xuất siêu 16,82 tỷ USD.
- Chỉ số giá tiêu tăng dùng (CPI) tăng 3,27% trong 9 tháng đầu năm 2025, lạm phát cơ bản tăng 3,19%. Trong khi đó, chỉ số giá vàng tăng 41,86%, chỉ số giá đô la Mỹ tăng 3,80%.
- Nhìn chung, tình hình kinh tế vĩ mô của Việt Nam tiếp tục đà phục hồi từ năm 2023, triển vọng tăng trưởng tích cực trong thời gian tới nhờ duy trì được môi trường vĩ mô thuận lợi với chính sách tài khóa, tiền tệ nới lỏng, lãi suất thấp, lạm phát, tỷ giá trong tầm kiểm soát.

4.2. Thông tin tổng quan về thị trường bất động sản

- Theo Báo cáo thị trường quý III/2025 của Hội Môi giới bất động sản Việt Nam (VARs), nguồn cung nhà ở trong 9 tháng đầu năm 2025 đạt hơn 100 nghìn sản phẩm, cao hơn 22% so với cả năm 2024. Trong đó, có hơn 86 nghìn sản phẩm mới, gấp 1,3 lần cả năm 2024. Nguồn cung mới đa dạng hóa theo khu vực, mở rộng từ lõi đô thị ra các đô thị vệ tinh và đô thị thị loại II. Trong đó, miền Bắc dẫn đầu với 49% nguồn cung mới, miền Nam 27% và miền Trung 23%.
- Tỷ lệ hấp thụ trên nguồn cung mở bán mới đạt 68%, tương đương với hơn 58 nghìn giao dịch thành công, gấp đôi cùng kỳ năm 2024. Phần lớn giao dịch đến từ nhu cầu của người mua bất động sản thứ 2 trở lên.
- Theo Ông Nguyễn Văn Đình, chủ tịch VARs, trên nền tảng kinh tế khởi sắc, thị trường bất động sản Việt Nam tiếp tục ghi nhận đà tăng trưởng tích cực cả về nguồn cung, lượng giao dịch và giá bán.
- Dự báo về thị trường, VARs cho rằng nguồn cung mới tiếp tục được cải thiện từ các dự án quy mô lớn đang triển và có kế hoạch mở bán. Giao dịch tiếp tục tỷ lệ thuận với tăng nguồn cung, nhưng tính chọn lọc cao hơn, tập trung vào các dự án có pháp lý hoàn thiện, hạ tầng kết nối chất lượng và chủ đầu tư uy tín.

5. GIÁ THIẾT VÀ GIÁ THIẾT ĐẶC BIỆT:

- Pháp lý của tài sản thẩm định giá do khách hàng cung cấp là hợp pháp và đáng tin cậy.
- Điều kiện giao dịch trên thị trường bình thường, người bán sẵn sàng bán, người mua sẵn sàng mua, thông tin minh bạch, các bên tham gia đều có lợi ích và không bị ép buộc.
- Giá ước tính giao dịch thành công là giá có thể đại diện cho giá giao dịch tài sản trên thị trường.
- Khách hàng/đại diện khách hàng cung cấp thông tin về tài sản/hướng dẫn khảo sát tài sản trung thực, có đầy đủ thẩm quyền, hiểu biết về tài sản.
- Giá thiết đặc biệt:
 - + Phương án sử dụng tài sản thẩm định giá tốt nhất và hiệu quả nhất là thực hiện Dự án Khu dân cư Bà Điểm, huyện Hóc Môn theo Quyết định 3494/QĐ-UBND ngày 14/8/2019 của UBND Huyện Hóc Môn về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Bà Điểm, huyện Hóc Môn
 - + Nghĩa vụ tài chính liên quan đến đóng tiền sử dụng đất được xác định theo quy định về Bảng giá đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh còn hiệu lực tại thời điểm thẩm định giá (Ban hành theo Quyết định 79/2024/QĐ-UBND ngày 21/10/2024 và Quyết định 02/2020/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh).

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

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

- Căn cứ vào các điều khoản theo hợp đồng dịch vụ thẩm định giá đã ký kết với khách hàng, 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 phương pháp thẩm định thuộc cách tiếp cận sau để xác định giá trị tài sản:
- Cách tiếp cận từ thu nhập – phương pháp thặng dư:
 - + *Phương pháp thặng dư: là phương pháp thẩm định giá xác định giá trị của bất động sản có tiềm năng phát triển dựa trên cơ sở lấy giá trị phát triển ước tính của tài sản (tổng doanh thu phát triển) trừ đi các chi phí dự kiến phát sinh hợp lý (bao gồm lợi nhuận nhà đầu tư) để tạo ra sự phát triển đó (tổng chi phí phát triển).*

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

- Saigon PA xác định giá trị tài sản thẩm định theo công thức sau:

$$V = \sum_{t=0}^n \frac{(DT_t - CP_t)}{(1+r)^t}$$

Trong đó:

- + V: Giá trị tài sản thẩm định giá;
- + DT_t : Doanh thu phát triển giá định của bất động sản tại thời điểm năm t;
- + CP_t : Chi phí phát triển dự kiến tại thời điểm năm t;
- + r: Tỷ suất chiết khấu;
- + n: Giai đoạn dự báo dòng tiền trong tương lai;
- + t: Năm dự báo
- Theo đó, tổ thẩm định tiến hành xác định giá trị tài sản thẩm định theo các bước sau:
 - + Bước 1: Xác định việc sử dụng tốt nhất và có hiệu quả nhất của khu đất.
 - + Bước 2: Xác định giai đoạn dự báo dòng tiền trong tương lai.
 - + Bước 3: Ước tính tổng doanh thu phát triển của bất động sản.
 - + Bước 4: Ước tính tổng chi phí phát triển để tạo ra giá trị phát triển của bất động sản.
 - + Bước 5: Xác định giá trị quyền sử dụng đất trên cơ sở lấy kết quả tính toán của Bước 3 trừ (-) kết quả của Bước 4.
- ❖ **Xác định việc sử dụng tốt nhất và có hiệu quả nhất của khu đất**
 - Căn cứ điều khoản theo hợp đồng đã ký kết với khách hàng, Saigon PA xác định giá trị tài sản dựa trên phương án sử dụng tốt nhất và hiệu quả nhất theo Quyết định 3494/QĐ-UBND ngày 14/8/2019 của UBND Huyện Hóc Môn về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Bà Điểm, Huyện Hóc Môn.
- ❖ **Xác định giai đoạn dự báo dòng tiền trong tương lai**
 - Căn cứ đặc điểm, quy mô dự án thực hiện trên khu đất cần thẩm định giá, Saigon PA giả định giai đoạn dự báo dòng tiền kéo dài trong 3 năm tính từ thời điểm thẩm định giá.
- ❖ **Ước tính tổng doanh thu phát triển và chi phí phát triển của bất động sản**
 - Để có cơ sở ước tính doanh thu phát triển và chi phí phát triển của dự án, dựa trên hồ sơ được cung cấp và đặc điểm của tài sản, tổ thẩm định Saigon PA đề xuất các thông số kỹ thuật và giả định liên quan đến dự án như sau:

Danh mục	Giá trị	Đơn vị
Diện tích khuôn viên	31.201,10	m2
Diện tích theo GCN	30.647,40	m2
Diện tích đất mương	553,70	m2
Nhóm đất ở	25.924,10	m2
Đất nhóm nhà ở riêng lẻ	16.225,10	m2
Đất công viên cây xanh - thể dục thể thao	1.183,00	m2
Đất giao thông - sân bãi - lối đi bộ	8.516,00	m2
Đất ngoài nhóm ở	5.277,00	m2
Giao thông cấp đơn vị ở (theo QHPK)	5.277,00	m2
Số lượng lô khu nhà ở riêng lẻ	168,00	lô
Tầng cao xây dựng tối đa	4,00	tầng
Tầng cao xây dựng tối thiểu	2,00	tầng
Tổng diện tích sàn xây dựng	28.161	m2
Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật	846.351	vnd/m2
Chi phí xây dựng khu nhà ở riêng lẻ (bao gồm chi phí tư vấn, quản lý dự án, chi phí khác)	7.955.818	vnd/m2
Thời gian xây dựng dự kiến	2	năm
Chi phí dự phòng	5,00%	/chi phí xây dựng

Danh mục	Giá trị	Đơn vị
Chi phí lãi vay	9,18%	/năm
Chi phí đóng tiền sử dụng đất	5.000.000,00	vnd/m2 đất ở
Chi phí nghĩa vụ nhà ở xã hội	20%	/chi phí đóng tiền sử dụng đất và xây dựng hạ tầng
Giá bán đất ở bình quân	45.654.569	vnd/m2
Giá bán công trình bình quân	8.546.670	vnd/m2
Thời gian bán hàng dự kiến	3	năm
Chi phí quản lý, bán hàng	7,91%	/doanh thu
Lợi nhuận nhà đầu tư	15,37%	/tổng chi phí (ngoài lãi vay)

- Chi phí phát triển dự án gồm chi phí đóng tiền sử dụng đất, chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật, công trình xây dựng, chi phí quản lý, tư vấn thực hiện dự án, chi phí khác, chi phí dự phòng và chi phí liên quan đến nghĩa vụ nhà ở xã hội. Giai đoạn xây dựng đầu tư ban đầu này được giả định trong 2 năm, tiến độ xây dựng được phân bổ đều cho mỗi năm. Số liệu tính toán được sử dụng như sau:

+ Nghĩa vụ tài chính về đóng tiền sử dụng đất được xác định theo quy định về Bảng giá đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh còn hiệu lực tại thời điểm thẩm định giá (Ban hành theo Quyết định số 79/2024/QĐ-UBND ngày 21/10/2024 và Quyết định 02/2020/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh).

+ Suất vốn xây dựng hạ tầng kỹ thuật và công trình xây dựng trên đất lấy theo Suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình ban hành kèm theo Quyết định 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ Xây dựng, đã điều chỉnh các yếu tố về thời điểm, địa điểm thẩm định giá. Suất vốn đầu tư bao gồm chi phí xây dựng, quản lý, tư vấn đầu tư xây dựng và các khoản chi phí khác.

+ Chi phí dự phòng được dự phòng được giả định ở mức khoảng 5% trên chi phí xây dựng, tham khảo Quyết định số 79/QĐ-BXD ngày 15/02/2017 của Bộ Xây dựng về việc công bố định mức chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng.

+ Chi phí về nghĩa vụ nhà ở xã hội được ước tính bằng 20% chi phí đóng tiền sử dụng đất và xây dựng hạ tầng kỹ thuật. Trong đó, số tiền tương ứng chi phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật được xác định bằng tỷ lệ của 20% diện tích đất ở trên tổng diện tích đất của dự án nhân với tổng chi phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án tính theo suất vốn đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật do Bộ trưởng Bộ Xây dựng công bố tại thời điểm thẩm định giá.

Bảng tổng hợp chi phí đầu tư ban đầu (chưa bao gồm lãi vay)

Danh mục	số liệu/định mức	Giá trị (vnd)
Chi phí đóng tiền sử dụng đất	5.000.000	81.125.500.000
Chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng	846.351	26.407.082.186
Chi phí nghĩa vụ nhà ở xã hội		18.971.525.922
Chi phí xây dựng khu nhà ở riêng lẻ	7.955.818	224.043.790.698
Chi phí dự phòng	5%	12.522.543.644

Tổng chi phí	363.070.442.450
---------------------	------------------------

- Chi phí đầu tư ban đầu thực hiện dự án được giả định đến từ 30% vốn chủ sở hữu và được tài trợ bởi 70% từ vốn vay thương mại với lãi suất được ước tính bằng bình quân lãi suất tiền gửi ngân hàng kỳ hạn 12 tháng của 4 ngân hàng thương mại nhà nước (bao gồm Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam) cộng biên độ 4,5%. Nguồn vốn tài trợ từ vay thương mại giả định được giải ngân theo tiến độ thực hiện đầu tư dự án và trả trong 3 năm, được ân hạn trả gốc năm đầu.

Bảng kế hoạch lịch vay và trả nợ

Năm	1	2	3
Dự nợ đầu kỳ		148.828.545.785	127.074.654.858
Phát sinh trong kỳ	148.828.545.785	105.320.763.930	-
Lãi phát sinh trong kỳ	6.831.230.252	18.496.683.567	11.665.453.316
Trả nợ:	6.831.230.252	145.571.338.425	138.740.108.174
Trả nợ gốc		127.074.654.858	127.074.654.858
<i>Trả lãi</i>	<i>6.831.230.252</i>	<i>18.496.683.567</i>	<i>11.665.453.316</i>
Dự nợ cuối kỳ	148.828.545.785	127.074.654.858	-

- Doanh thu phát triển dự án là doanh thu từ bán khu nhà ở riêng lẻ được xác định trên cơ sở giá thị trường tại thời điểm thẩm định giá. Tham khảo giá bán một số dự án có tính tương đồng trên địa bàn tại thời điểm thẩm định giá. Tổ thẩm định đề xuất giá bán bình quân của đất và công trình tương ứng khoảng 45,65 triệu đồng/m² đất và 8,55 triệu đồng/m² sàn xây dựng. Thời gian bán hàng được giả định trong 3 năm với tiến độ bán hàng tương ứng hàng năm 30%; 30%, 40%.
- Chi phí hoạt động trong quá trình kinh doanh dự án gồm chi phí quản lý và chi phí bán hàng của dự án, được xác định dựa trên tỷ lệ bình quân chi phí hoạt động trên doanh thu của một số doanh nghiệp ngành bất động sản trên thị trường.
- Tỷ suất lợi nhuận nhà đầu tư được tính toán dựa trên trung bình tỷ lệ phần trăm lợi nhuận trước thuế của hoạt động kinh doanh trên tổng chi phí (không bao gồm chi phí tài chính) một số doanh nghiệp ngành bất động sản trên thị trường.
- Tỷ suất chiết khấu xác định căn cứ trên cơ sở lãi suất cho vay kinh doanh bất động sản trung hạn bình quân của 4 ngân hàng thương mại nhà nước (bao gồm: ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt nam, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt nam, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam) có trụ sở hoặc chi nhánh trên địa bàn thành phố tại thời điểm thẩm định giá.

Ngân hàng	Lãi suất	Lãi suất bình quân
Agribank	9,20%	9,18%
BIDV	9,20%	
Vietinbank	9,20%	
Vietcombank	9,10%	

- Bảng tổng hợp doanh thu bán hàng dự kiến:

Lô	Tên lô	Số lô	Diện tích 1 lô (m2)	Tổng DT sàn (m2)	Đơn giá đất bình quân (vnd/m2)	Giá trị đất (vnd)	Đơn giá công trình (vnd/m2)	Giá trị công trình (vnd)	Tổng doanh thu bán hàng (vnd)
Lô A	A1	1	168,5	274,0	49.500.000	8.340.750.000	8.546.670	2.341.787.580	10.682.537.580
	A2	1	87,2	240,0	45.000.000	3.924.000.000	8.546.670	2.051.200.800	5.975.200.800
	A3	1	88,1	246,7	45.000.000	3.964.500.000	8.546.670	2.108.463.489	6.072.963.489
	A4	1	89,0	240,0	45.000.000	4.005.000.000	8.546.670	2.051.200.800	6.056.200.800
	A5	1	90,0	240,0	45.000.000	4.050.000.000	8.546.670	2.051.200.800	6.101.200.800
	A6	1	100,1	240,0	45.000.000	4.504.500.000	8.546.670	2.051.200.800	6.555.700.800
	A7	1	97,4	240,0	45.000.000	4.383.000.000	8.546.670	2.051.200.800	6.434.200.800
	A8	1	89,8	240,0	45.000.000	4.041.000.000	8.546.670	2.051.200.800	6.092.200.800
	A9 - A11	3	90,0	720,0	45.000.000	12.150.000.000	8.546.670	6.153.602.400	18.303.602.400
	A12	1	125,9	176,4	49.500.000	6.232.050.000	8.546.670	1.507.632.588	7.739.682.588
	A13	1	81,9	230,0	45.000.000	3.685.500.000	8.546.670	1.965.734.100	5.651.234.100
	A14	1	82,3	230,0	45.000.000	3.703.500.000	8.546.670	1.965.734.100	5.669.234.100
	A15	1	82,7	230,0	45.000.000	3.721.500.000	8.546.670	1.965.734.100	5.687.234.100
	A16	1	83,1	230,0	45.000.000	3.739.500.000	8.546.670	1.965.734.100	5.705.234.100
	A17	1	122,8	190,0	49.500.000	6.078.600.000	8.546.670	1.623.867.300	7.702.467.300
	A18 - A21	4	90,0	1.040,0	45.000.000	16.200.000.000	8.546.670	8.888.536.800	25.088.536.800
	A22	1	99,9	288,4	45.000.000	4.495.500.000	8.546.670	2.464.859.628	6.960.359.628
	A23	1	158,7	260,0	49.500.000	7.855.650.000	8.546.670	2.222.134.200	10.077.784.200

Lô	Tên lô	Số lô	Diện tích 1 lô (m2)	Tổng DT sàn (m2)	Đơn giá đất bình quân (vnd/m2)	Giá trị đất (vnd)	Đơn giá công trình (vnd/m2)	Giá trị công trình (vnd)	Tổng doanh thu bán hàng (vnd)
	A24	1	93,9	260,0	45.000.000	4.225.500.000	8.546.670	2.222.134.200	6.447.634.200
	A25	1	94,3	260,0	45.000.000	4.243.500.000	8.546.670	2.222.134.200	6.465.634.200
	A26	1	94,8	260,0	45.000.000	4.266.000.000	8.546.670	2.222.134.200	6.488.134.200
	A27	1	95,3	260,0	45.000.000	4.288.500.000	8.546.670	2.222.134.200	6.510.634.200
	A28	1	171,6	280,0	49.500.000	8.494.200.000	8.546.670	2.393.067.600	10.887.267.600
Tổng		28		6.875,5	-	130.592.250.000	-	58.762.629.585	189.354.879.585
Lô B	B1	1	180,5	251,1	49.500.000	8.934.750.000	8.546.670	2.146.068.837	11.080.818.837
	B2 - B10; B13 - B24	21	95,0	210,0	45.000.000	89.775.000.000	8.546.670	1.794.800.700	91.569.800.700
	B11; B12	2	104,5	231,0	45.000.000	9.405.000.000	8.546.670	1.974.280.770	11.379.280.770
	B25	1	161,0	351,0	45.000.000	7.245.000.000	8.546.670	2.999.881.170	10.244.881.170
	B26	1	119,0	249,0	45.000.000	5.355.000.000	8.546.670	2.128.120.830	7.483.120.830
	B27 - B38; B41 - B49	21	95,0	195,0	45.000.000	89.775.000.000	8.546.670	1.666.600.650	91.441.600.650
	B39; B40	2	104,5	214,5	45.000.000	9.405.000.000	8.546.670	1.833.260.715	11.238.260.715
	B50	1	175,0	220,5	49.500.000	8.662.500.000	8.546.670	1.884.540.735	10.547.040.735
Tổng		50		1.922,1	-	228.557.250.000	-	16.427.554.407	244.984.804.407

Lô	Tên lô	Số lô	Diện tích 1 lô (m2)	Tổng DT sàn (m2)	Đơn giá đất bình quân (vnd/m2)	Giá trị đất (vnd)	Đơn giá công trình (vnd/m2)	Giá trị công trình (vnd)	Tổng doanh thu bán hàng (vnd)
Lô C	C1	1	111,5	210,0	49.500.000	5.519.250.000	8.546.670	1.794.800.700	7.314.050.700
	C2 - C10; C13 - C21; C24, C25	20	80,0	4.400,0	45.000.000	72.000.000.000	8.546.670	37.605.348.000	109.605.348.000
	C11; C12	2	88,0	484,0	45.000.000	7.920.000.000	8.546.670	4.136.588.280	12.056.588.280
	C22	1	159,9	253,2	49.500.000	7.915.050.000	8.546.670	2.164.016.844	10.079.066.844
	C23	1	122,7	154,4	49.500.000	6.073.650.000	8.546.670	1.319.605.848	7.393.255.848
	C26	1	80,1	220,0	45.000.000	3.604.500.000	8.546.670	1.880.267.400	5.484.767.400
	C27	1	80,9	220,0	45.000.000	3.640.500.000	8.546.670	1.880.267.400	5.520.767.400
	C28	1	81,9	220,0	45.000.000	3.685.500.000	8.546.670	1.880.267.400	5.565.767.400
	C29	1	82,8	220,0	45.000.000	3.726.000.000	8.546.670	1.880.267.400	5.606.267.400
	C30	1	83,8	220,0	45.000.000	3.771.000.000	8.546.670	1.880.267.400	5.651.267.400
	C31	1	84,8	220,0	45.000.000	3.816.000.000	8.546.670	1.880.267.400	5.696.267.400
	C32	1	85,8	220,0	45.000.000	3.861.000.000	8.546.670	1.880.267.400	5.741.267.400
	C33	1	95,5	242,0	45.000.000	4.297.500.000	8.546.670	2.068.294.140	6.365.794.140
	C34	1	97,6	286,0	45.000.000	4.392.000.000	8.546.670	2.444.347.620	6.836.347.620
	C35	1	88,7	260,0	45.000.000	3.991.500.000	8.546.670	2.222.134.200	6.213.634.200
	C36 - C43	8	90,0	2.080,0	45.000.000	32.400.000.000	8.546.670	17.777.073.600	50.177.073.600

Lô	Tên lô	Số lô	Diện tích 1 lô (m2)	Tổng DT sàn (m2)	Đơn giá đất bình quân (vnd/m2)	Giá trị đất (vnd)	Đơn giá công trình (vnd/m2)	Giá trị công trình (vnd)	Tổng doanh thu bán hàng (vnd)
	C44	1	131,5	238,8	49.500.000	6.509.250.000	8.546.670	2.040.944.796	8.550.194.796
	C45	1	207,5	384,4	49.500.000	10.271.250.000	8.546.670	3.285.339.948	13.556.589.948
	C46	1	103,3	313,6	45.000.000	4.648.500.000	8.546.670	2.680.235.712	7.328.735.712
Tổng		46		10.846,4	-	192.042.450.000	-	92.700.601.488	284.743.051.488
Lô D	D1	1	131,0	159,0	49.500.000	6.484.500.000	8.546.670	1.358.920.530	7.843.420.530
	D44	1	131,0	178,2	49.500.000	6.484.500.000	8.546.670	1.523.016.594	8.007.516.594
	D2 - D10; D13 - D21	18	90,0	3.402,0	45.000.000	72.900.000.000	8.546.670	29.075.771.340	101.975.771.340
	D24 - D32; D35 - D43	18	90,0	3.402,0	45.000.000	72.900.000.000	8.546.670	29.075.771.340	101.975.771.340
	D11; D12	2	99,0	396,0	45.000.000	8.910.000.000	8.546.670	3.384.481.320	12.294.481.320
	D33; D34	2	99,0	429,0	45.000.000	8.910.000.000	8.546.670	3.666.521.430	12.576.521.430
	D22	1	116,0	235,8	49.500.000	5.742.000.000	8.546.670	2.015.304.786	7.757.304.786
	D23	1	146,0	315,0	49.500.000	7.227.000.000	8.546.670	2.692.201.050	9.919.201.050
Tổng		44		8.517,0	-	189.558.000.000	-	72.791.988.390	262.349.988.390
Tổng cộng		168		28.161,0		740.749.950.000		240.682.773.870	981.432.723.870

❖ **Xác định giá trị quyền sử dụng đất**

Bảng tổng hợp dòng tiền dự án:

Năm	1	2	3
Chi phí phát triển:			
<i>Tiến độ xây dựng</i>	<i>50%</i>	<i>50%</i>	<i>0%</i>
Chi phí đóng tiền sử dụng đất	81.125.500.000		
Chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng	13.203.541.093	13.203.541.093	-
Chi phí xây dựng khu nhà ở riêng lẻ	112.021.895.349	112.021.895.349	-
Chi phí nghĩa vụ nhà ở xã hội		18.971.525.922	
Chi phí dự phòng	6.261.271.822	6.261.271.822	-
Tổng chi phí đầu tư ban đầu	212.612.208.264	150.458.234.186	-
Hệ số chiết khấu	0,9159	0,8389	0,7684
Chi phí đầu tư hiện giá	194.735.490.258	126.220.466.393	-
Tổng chi phí phát triển hiện giá	320.955.956.652		
Doanh thu phát triển			
<i>Tiến độ bán hàng</i>	<i>30%</i>	<i>30%</i>	<i>40%</i>
Doanh thu bán hàng	294.429.817.161	294.429.817.161	392.573.089.548
Chi phí quản lý, bán hàng	23.289.398.537	23.289.398.537	31.052.531.383
Chi phí lãi vay	6.831.230.252	18.496.683.567	11.665.453.316
Doanh thu thuần bán hàng	264.309.188.372	252.643.735.056	349.855.104.849
Hệ số chiết khấu	0,9159	0,8389	0,7684
Doanh thu thuần hiện giá	242.085.719.337	211.944.598.729	268.818.371.193
Tổng doanh thu thuần hiện giá	722.848.689.259		
Lợi nhuận nhà đầu tư	36.258.076.965	26.705.011.150	4.772.774.074
Hệ số chiết khấu	0,9159	0,8389	0,7684
Lợi nhuận nhà đầu tư hiện giá	33.209.449.501	22.403.020.882	3.667.259.202
Tổng lợi nhuận nhà đầu tư hiện giá	59.279.729.585		
Giá trị thặng dư tạo ra từ đất ban đầu	342.613.003.022		

➤ **Lưu ý về kết quả thẩm định giá:**

- Kết quả thẩm định giá theo phương pháp thặng dư đánh giá được triển vọng, tiềm năng phát triển của bất động sản dựa trên hồ sơ pháp lý, đặc điểm thị trường tại khu vực thẩm định và thời điểm thẩm định giá. Tuy nhiên, giá trị thẩm định phụ thuộc vào nhiều yếu tố mang tính dự báo trong tương lai. Mặc dù các thông số đầu vào và các giả định kèm theo của dự án được đưa ra trên quan điểm thận trọng, phù hợp tại thời điểm thẩm định giá và có tính khả thi theo quan điểm của tổ thẩm định. Giá trị tài sản vẫn chịu ảnh hưởng bởi các yếu tố bất định trong tương lai, mà tổ thẩm định không thể dự báo được, như suy thoái kinh tế, khủng hoảng tài chính, thiên tai, dịch bệnh, thay đổi chính sách vĩ mô, môi trường pháp lý, năng lực chủ đầu tư,...
- Tại thời điểm thẩm định giá, căn cứ hồ sơ pháp lý do khách hàng cung cấp, một số thửa đất theo Giấy chứng nhận đã hết thời hạn sử dụng đất, chưa đứng tên chủ đầu tư, hiện trạng đất nông nghiệp. Giá trị tài sản được ước tính trong điều kiện giả định chủ đầu tư có thể nhận chuyển nhượng đất và thực hiện dự án trên đất theo Quyết định 3494/QĐ-UBND ngày 14/8/2019 của UBND Huyện Hóc Môn. Nghĩa vụ tài chính liên quan đến đóng tiền sử dụng đất được tạm tính theo quy định về Bảng giá đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh còn hiệu lực tại thời điểm thẩm định giá (Ban hành theo Quyết định 79/2024/QĐ-UBND ngày 21/10/2024 và Quyết định 02/2020/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh).

7. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

Danh mục	Giá trị (VND)
Giá trị quyền sử dụng đất các thửa đất 411, 410, 409, 408, 412, 914, 443, 406, 448, 916, 555 (theo GCN 674QSDĐ/Q1 ngày 16/11/1998), 555 (theo GCN 675QSDĐ/Q1 ngày 16/11/1998), tờ bản đồ số 2; thửa đất 595, tờ bản đồ 73 và thửa đất 779, tờ bản đồ 72.73 tại xã Bà Điểm, Thành phố Hồ Chí Minh (danh mục chi tiết tại Hợp đồng dịch vụ thẩm định giá số A.216/25/SaigonPA/HĐ) theo phương pháp thặng dư.	342.613.000.000

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 342.613.000.000 VND.

Bằng chữ: Ba trăm bốn mươi hai tỷ sáu 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.216/2025/SaigonPA/HĐ. Trong trường hợp khách hàng không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ bao gồm nghĩa vụ thanh toán đã ghi trong Hợp đồng nêu trên trong thời hạn quy định thì mặc nhiên hợp đồng vô hiệu và toàn bộ Chứng thư/ Báo cáo thẩm định giá liên quan đến Hợp đồng này nếu được thoả thuận giao trước cho khách hàng sẽ không có giá trị pháp lý.
- Kết quả thẩm định giá trên chỉ có giá trị khi khách hàng đã hoàn tất các thủ tục pháp lý và nghĩa vụ tài chính về quyền sử dụng đất và/hoặc quyền sở hữu công trình xây dựng theo quy định của Pháp luật.

- 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 thẩm định viên hoàn toàn không có bất kỳ lợi ích nào, ngoài hợp đồng dịch vụ thẩm định giá, có thể gây ra mâu thuẫn làm ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định.
- Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị khi đi kèm với các giả thiết, giả định được nêu xuyên suốt trong báo cáo kết quả thẩm định giá. Khách hàng và các bên liên quan chấp nhận rủi ro khi một số giả định được nêu ra có thể không chính xác trong thực tế, làm ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan cần xem xét kỹ trước khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Các số liệu được đo lại trên bản vẽ sơ đồ nhà đất hoặc bản đồ quy hoạch như diện tích, chiều rộng mặt tiền, chiều rộng mặt cắt đường (nếu có) chỉ mang tính tham khảo do có thể có sự sai lệch tỷ lệ trên bản vẽ hoặc sai số trong quá trình đo đạc của tổ thẩm định. Sự sai lệch này có thể ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Trong điều kiện thị trường giao dịch hạn chế tài sản so sánh có cùng mục đích sử dụng đất với tài sản thẩm định, Saigon PA sử dụng thông tin giá đất các tài sản so sánh sau khi thực hiện chuyển đổi về cùng mục đích sử dụng đất với tài sản thẩm định giá. Chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất được ước tính trong điều kiện giả định chủ tài sản được cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền cho phép thực hiện chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Trong thực tế, việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất có thể phụ thuộc vào nhiều yếu tố khác mà Saigon PA không thể kiểm soát hết được. Do đó, Saigon PA lưu ý khách hàng và các bên liên quan cần xem xét kỹ đặc điểm này trước khi sử dụng kết quả thẩm định giá.
- Trong trường hợp sử dụng đất hỗn hợp (gồm đất phi nông nghiệp và nông nghiệp) làm tài sản so sánh, chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất được ước tính dựa vào chênh lệch giá các loại đất theo bảng giá đất Nhà nước quy định bởi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh/thành phố trực thuộc trung ương có hiệu lực tại thời điểm thẩm định giá. Các chi phí khác (nếu có) liên quan đến việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất chưa được xem xét được giả định không ảnh hưởng trọng yếu đến kết quả thẩm định giá. Saigon PA đề nghị khách hàng và các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng "cho một mục đích thẩm định giá" duy nhất theo yêu cầu của khách hàng tại hợp đồng thẩm định giá. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.

10. CÁC TÀI LIỆU KÈM THEO

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

THẨM ĐỊNH VIÊN



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

TUQ. CTHĐTV kiêm GIÁM ĐỐC
P.CHỦ TỊCH HĐQT



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



MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ



Đường tiếp giáp TSTĐ



Tổng quan bên trong TSTĐ



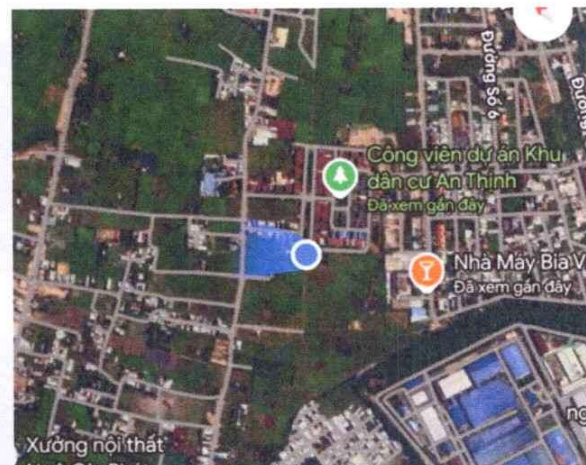
Đường tiếp giáp TSTĐ



Kênh bên trong TSTĐ



Tổng quan bên ngoài TSTĐ



Định vị TSTĐ (10.835839252853228,
106.58837273651352)

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ
(Toạ độ 10.835839252853228, 106.58837273651352)

