

- ⚖ **Số chứng thư:** 012/2025/A.207 (Số hợp đồng: A.078/25/SaigonPA/HĐ)
- ⚖ **Khách hàng yêu cầu thẩm định giá:** Bà Nguyễn Tuyết Hân
- ⚖ **Địa chỉ: Lô đất nền số B15 (lô đất số 15 khu B), địa chỉ: phường 7, quận 8, tp. HCM (nay là Phường Bình Đông, TP.HCM)**
- ⚖ **Tài sản thẩm định giá:** Giá trị quyền sử dụng đất lô đất nền số B15 (lô đất số 15 khu B) diện tích 168,4 m2 thuộc dự án Khu phố thương mại Trường Sơn tại Phường 7, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phường Bình Đông, Thành phố Hồ Chí Minh)
- ⚖ **Địa chỉ tài sản thẩm định:** Lô đất nền số B15 (lô đất số 15 khu B), địa chỉ: phường 7, quận 8, tp. HCM (nay là Phường Bình Đông, TP.HCM)
- ⚖ **Ngày phát hành chứng thư:** 28/11/2025



CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: Bà Nguyễn Tuyết Hân

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số A.078/25/SaigonPA/HĐ ngày 21 tháng 11 năm 2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Bà Nguyễn Tuyết Hân;

Căn cứ Báo cáo thẩm định giá số 012/2025/A.207 ngày 28 tháng 11 năm 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.207 ngày 28 tháng 11 năm 2025 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng : Ông Phạm Văn Ninh.
- Địa chỉ : 233/22/6 Võ Văn Kiệt, p. Cô Giang, q. 1, Tp.HCM.
- Tên khách hàng : Bà Nguyễn Thị Hà.
- Địa chỉ : B17 Đường D4, tổ 20 – khu phố 2, p. Phú Mỹ Hưng, q. 7, Tp.HCM
- Cùng do Bà Đào Thị Thanh Thủy
(Đại diện theo Hợp đồng uỷ quyền số công chứng 013954 do Công chứng viên Văn phòng Công chứng Bến Nghé Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 14/12/2023).
- Địa chỉ : 67 Hai Bà Trưng, tổ dân phố 4, thị trấn Krông Kmar, Krông Bông, Đắk Lắk.
- Đại diện theo uỷ quyền lại cho bên thứ ba (số công chứng 005584 Công chứng viên Văn phòng Công chứng Bến Nghé Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 27/05/2025):
- Ông : Phạm Văn Việt
- Địa chỉ : 92/2 Trường Sa, p. 17, q. Bình Thạnh, Tp. HCM
- CCCD số : 080076000022.
- Hoặc Bà : Nguyễn Tuyết Hân
- Địa chỉ : thôn Phước Thọ, Tịnh Giang, Sơn Tịnh, Quảng Ngãi
- CCCD số : 051303001999
- Địa chỉ liên hệ : 41 Nguyễn Tất Thành, p. Xóm Chiếu, Tp. HCM.

2. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP THẨM ĐỊNH GIÁ:

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

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Giá trị quyền sử dụng đất lô đất nền số B15 (lô đất số 15 khu B) diện tích 168,4m² thuộc dự án Khu phố thương mại Trường Sơn tại Phường 7, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phường Bình Đông, Thành phố Hồ Chí Minh).

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tháng 11/2025
- Ngày khảo sát hiện trạng ngày 21/11/2025

5. MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Phục vụ công tác xét xử.

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

- Cơ sở giá trị thị trường.

7. GIẢ THIẾT VÀ GIẢ THIẾT ĐẶC BIỆT:

- Pháp lý của tài sản thẩm định giá 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.
- Tại thời điểm thẩm định, khách hàng chưa cung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của tài sản thẩm định. Giá trị tài sản được ước tính trong điều kiện giả định chủ tài sản được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất và chưa xem xét đến chi phí liên quan đến nghĩa vụ tài chính về đất đai (nếu có)
- 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

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	Lô đất nền số B15 (lô đất số 15 khu B), địa chỉ: phường 7, quận 8, tp. HCM (nay là Phường Bình Đông, TP.HCM)			
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất	168,4	51.897.000	8.739.454.800
Tổng giá trị (VND)				8.739.454.800

Kết luận tổng giá trị (làm tròn): 8.739.000.000VND.

Bằng chữ: Tám tỷ bảy trăm ba mươi chín 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.078/25/SaigonPA/HĐ. Trong trường hợp khách hàng không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ bao gồm nghĩa vụ thanh toán đã ghi trong Hợp đồng nêu trên trong thời hạn quy định thì mặc nhiên hợp đồng vô hiệu và toàn bộ Chứng thư/ Báo cáo thẩm định giá liên quan đến Hợp đồng này nếu được thoả thuận giao trước cho khách hàng sẽ không có giá trị pháp lý.
- Kết quả thẩm định giá trên chỉ có giá trị khi khách hàng đã hoàn tất các thủ tục pháp lý và nghĩa vụ tài chính về quyền sử dụng đất và/hoặc quyền sở hữu công trình xây dựng theo quy định của Pháp luật.
- Khách hàng là chủ tài sản hoặc bên thứ ba yêu cầu thẩm định giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc cung cấp hồ sơ pháp lý, tài liệu liên quan quyền sở hữu, quyền sử dụng, đặc tính kinh tế - kỹ thuật và các tính năng khác có liên quan đến tài sản thẩm định và hướng dẫn tổ thẩm định Saigon PA khi khảo sát vị trí và hiện trạng thực tế tài sản.
- Khách hàng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác của danh mục, số lượng và các thông tin khác liên quan đến tài sản được thẩm định giá đã cung cấp. Tổ thẩm định Saigon PA không thẩm định tính sở hữu hợp pháp hay những thay đổi pháp lý trên giấy tờ gốc mà có thể hiện hoặc không thể hiện trên bản sao đã được cung cấp, và Saigon PA giả định rằng tất cả giấy tờ pháp lý được cung cấp là trung thực và chính xác.

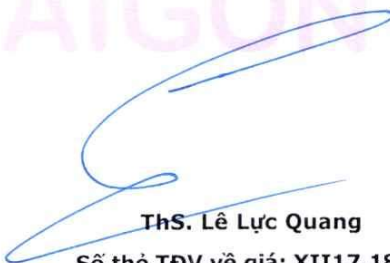
- Kết quả thẩm định trên đây, mặc dù đã được khảo sát, phân tích kỹ lưỡng nhưng vẫn là ý chủ quan của tổ thẩm định giá. Nó có giá trị tham khảo cho mục đích đã ghi trong hợp đồng tại thời điểm thẩm định giá.
- Báo cáo thẩm định giá được lập dựa trên pháp lý, đặc điểm kinh tế kỹ thuật, hiện trạng của 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 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 3 bản chính. Trong đó, Saigon PA giữ 01 bản, khách hàng giữ 2 bản - có giá trị như nhau.
- Mọi hình thức sao chép Chứng thư thẩm định giá không có sự đồng ý bằng văn bản của Saigon PA đều là hành vi vi phạm pháp luật.

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN



Quách Hào Uy

THẨM ĐỊNH VIÊN



ThS. Lê Lực Quang

Số thẻ TĐV về giá: XII17.1821

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



Nguyễn Thị Diệu Vi

Số thẻ TĐV về giá: IX14.1228

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, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá mã số 012/TĐG do Bộ Tài chính cấp lần đầu ngày 19/08/2015 và cấp đổi lần 4 ngày 27/06/2025.
- Hoạt động theo Thông báo số 1271/TB-BTC ngày 31/12/2024 của Bộ Tài Chính về Danh sách thẩm định viên về giá đủ điều kiện hành nghề tại các doanh nghiệp thẩm định giá và Danh sách doanh nghiệp thẩm định giá, chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá không bảo đảm điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2025.
- Điện thoại : 028.3993.6939 Hotline: 0909.186.779
- Email : info@thamdinggiasaigon.com Website: http://saigonpa.vn

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

2.1. Thông tin về khách hàng thẩm định giá:

- Tên khách hàng : Ông Phạm Văn Ninh.
- Địa chỉ : 233/22/6 Võ Văn Kiệt, p. Cô Giang, q. 1, Tp.HCM.
- Tên khách hàng : Bà Nguyễn Thị Hà.
- Địa chỉ : B17 Đường D4, tổ 20 – khu phố 2, p. Phú Mỹ Hưng, q. 7, Tp.HCM
- Cùng do Bà Đào Thị Thanh Thuỷ
(Đại diện theo Hợp đồng uỷ quyền số công chứng 013954 do Công chứng viên Văn phòng Công chứng Bến Nghé Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 14/12/2023).
- Địa chỉ : 67 Hai Bà Trưng, tổ dân phố 4, thị trấn Krông Kmar, Krông Bông, Đắk Lắk.
- Đại diện theo uỷ quyền lại cho bên thứ ba (số công chứng 005584 Công chứng viên Văn phòng Công chứng Bến Nghé Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 27/05/2025):
- Ông : Phạm Văn Việt
- Địa chỉ : 92/2 Trường Sa, p. 17, q. Bình Thạnh, Tp. HCM
- CCCD số : 080076000022.
- Hoặc Bà : Nguyễn Tuyết Hân.
- Địa chỉ : thôn Phước Thọ, Tịnh Giang, Sơn Tịnh, Quảng Ngãi
- CCCD số : 051303001999.
- Địa chỉ liên hệ : 41 Nguyễn Tất Thành, p. Xóm Chiếu, Tp. HCM.

2.2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- Giá trị quyền sử dụng đất lô đất nền số B15 (lô đất số 15 khu B) diện tích 168,4 m2 thuộc dự án Khu phố thương mại Trường Sơn tại Phường 7, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phường Bình Đông, Thành phố Hồ Chí Minh).



2.3. Mục đích thẩm định giá:

- Phục vụ công tác xét xử.

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
- Ngày khảo sát hiện trạng ngày 21/11/2025

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

- Thông tin do khách hàng cung cấp;
- Thông tin 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 của Luật giá về thẩm định giá.
- Nghị định 95/2024/NĐ-CP ngày 24/07/2024 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở;
- Nghị định số 71/2024 ngày 27/06/2024 của Chính phủ về Quy định về giá đất;
- Thông tư số 34/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Quy định thi, cấp, quản lý, thu hồi thẻ thẩm định viên về giá;
- Thông tư số 39/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Quy định về đào tạo, bồi dưỡng, cập nhật kiến thức và cấp chứng chỉ nghiệp vụ thẩm định giá;
- Thông tư số 38/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Quy định về đánh giá hoạt động doanh nghiệp thẩm định giá; trích lập dự phòng rủi ro nghề nghiệp, chế độ báo cáo về hoạt động thẩm định giá của doanh nghiệp thẩm định giá và chi phí phục vụ cho việc thẩm định giá của hội đồng thẩm định giá;
- Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành các chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về quy tắc đạo đức nghề nghiệp thẩm định giá, phạm vi công việc thẩm định giá, cơ sở giá trị thẩm định giá, hồ sơ thẩm định giá;
- Thông tư số 31/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về thu thập và phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá;
- Thông tư số 32/2024/TT-BTC ngày 16/06/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ thị trường, cách tiếp cận từ chi phí, cách tiếp cận từ thu nhập;
- Thông tư số 36/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá doanh nghiệp;
- Thông tư số 37/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá tài sản vô hình;
- Thông tư số 42/2024/TT-BTC ngày 20/06/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá bất động sản;
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0309509811 ngày 09/11/2009 và cấp đổi lần thứ 11 ngày 19 tháng 06 năm 2025;

- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá số 12/TĐG ngày 19/08/2015; cấp lại lần 4 ngày 27/6/2025;
- Thông báo số 1271/TB-BTC ngày 31/12/2024 của Bộ Tài chính về Danh sách thẩm định viên về giá đủ điều kiện hành nghề tại các doanh nghiệp thẩm định giá và Danh sách doanh nghiệp thẩm định giá, chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá không bảo đảm điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá kể từ ngày 01/01/2025;
- Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 của UBND 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 TP 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 409/QĐ-BXD ngày 11/04/2025 của Bộ Xây dựng quyết định công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024;
- Hợp đồng thẩm định giá số A.078/25/SaigonPA/HĐ ngày 21 tháng 11 năm 2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Bà Nguyễn Tuyết Hân.
- Quyết định thẩm định tài sản số: 06/QĐ - TĐG, ngày 24 tháng 04 năm 2025, do Tòa án nhân dân Quận 8 cấp;
- Bản đồ hiện trạng vị trí phân lô để lập giấy chứng nhận quyền sử dụng đất làm nhà ở số: 15062/GD-DCND, ngày 13 tháng 05 năm 2003, do Sở địa chính - nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh duyệt;
- Bản vẽ quy hoạch phân lô khu nhà ở Công ty Trường Sơn đã được Kiến trúc sư trưởng thành phố phê duyệt ngày 12/03/2002;
- Hợp đồng chuyển nhượng vốn số: 121-1/HĐGV-10, ngày 12 tháng 01 năm 2010;
- Các tài liệu khác có liên quan.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

3.1. Quyền sử dụng Lô đất nền số B15 (lô đất số 15 khu B), địa chỉ: phường 7, quận 8, tp. HCM (nay là Phường Bình Đông, TP.HCM)

3.1.1. Vị trí

- Vị trí: Tài sản thẩm định có 1 mặt tiếp giáp đường số 19 (đường nhựa rộng khoảng 6,5m), và 1 mặt tiếp giáp hẻm 3137 đường Phạm Thế Hiển (đường bê tông rộng khoảng 2m). Vị trí tài sản cách đường Phạm Thế Hiển khoảng 100m, cách đường Lê Bôi khoảng 270m.

3.1.2. Hiện trạng khu đất

- Tổng diện tích đất ở theo bản đồ hiện trạng vị trí phân lô là 168,4m².
- Chiều rộng mặt tiền: Khoảng 6,5m.
- Mục đích sử dụng đất: Đất làm nhà ở.
- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài
- Hình dạng lô đất: Không cân đối.
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: Đất trống hiện có nhiều cây cỏ mọc trên đất.

3.1.3. Thông tin quy hoạch

- Căn cứ theo Bản đồ hiện trạng vị trí phân lô để lập giấy chứng nhận quyền sử dụng đất làm nhà ở số: 15062/GD-DCND, ngày 13 tháng 05 năm 2003, do Sở địa chính - nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh cấp), và bản vẽ hiện trạng vị trí phân lô (hiện trạng tỷ lệ 1/500) do Sở địa chính - Nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt ngày 13/05/2003. Tài sản thẩm định thuộc quy hoạch đất ở.

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

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

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

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

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

5. GIÁ THIẾT VÀ GIÁ THIẾT ĐẶC BIỆT:

- Pháp lý của tài sản thẩm định giá 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.
- Tại thời điểm thẩm định, khách hàng chưa cung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của tài sản thẩm định. Giá trị tài sản được ước tính trong điều kiện giả định chủ tài sản được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất và chưa xem xét đến chi phí liên quan đến nghĩa vụ tài chính về đất đai (nếu có)
- 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 lô đất nền số B15 (lô đất số 15 khu B) diện tích 168,4 m² thuộc dự án Khu phố thương mại Trường Sơn tại Phường 7, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phường Bình Đông, Thành phố Hồ Chí Minh)

❖ Thông tin giao dịch thị trường và các yếu tố so sánh

Tiến hành khảo sát thị trường, Saigon PA thu thập được thông tin về 3 giao dịch/mua bán tài sản tương đồng nhất với tài sản thẩm định:

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Thời điểm/Tình trạng giao dịch		Rao bán tháng 11/2025	Rao bán tháng 11/2025	Rao bán tháng 11/2025
2	Tình trạng pháp lý	Hợp lệ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
3	Điều kiện giao dịch	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường
4	Mục đích sử dụng đất	ODT	ODT	ODT	ODT
5	Vị trí	Mặt tiền đường số 19 và một mặt hẻm 3137 Phạm Thế Hiển, p.7, q.8, TP.HCM (nay là p. Bình Đông, TP.HCM)	Mặt tiền đường nội bộ Khu dân cư Lê Bôi, p. 7, q. 8, TP. HCM (nay là p. Bình Đông, TP.HCM)	Mặt tiền đường nội bộ Khu dân cư Lê Bôi, p. 7, q. 8, TP. HCM (nay là p. Bình Đông, TP.HCM)	Mặt tiền đường nội bộ Khu dân cư Ứng Thành, p. 7, q. 8, TP. HCM (nay là p. Bình Đông, TP.HCM)
6	Chiều rộng mặt tiền	6,50m	4,0m	4,0m	4,0m
7	Quy mô diện tích	168,4m ²	91,8m ²	88,0m ²	88,0m ²
8	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa rộng khoảng 6m	Đường nhựa rộng khoảng 9m	Đường nhựa rộng khoảng 10m	Đường nhựa rộng khoảng 10m
9	Hình dáng	Không cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
10	Phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy
11	Giá rao bán (VND)	7.700.000.000	5.200.000.000	5.370.000.000	7.700.000.000
12	Nhận định từ giá rao bán về giá ước tính giao dịch thành công		Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
13	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		6.930.000.000	4.836.000.000	4.994.100.000
14	Kết cấu công trình xây dựng		Nhà 3 tầng	đất trống	đất trống
	Diện tích sàn sử dụng		275,4m ²		
	Giá trị công trình xây dựng (VND)		1.687.094.892		
15	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		57.112.000	54.955.000	56.751.000
16	Thông tin tham chiếu		Anh Hoàng 0348.113.599	Anh Minh 0931.155.638	Anh Tâm 0933.483.333

❖ **Bảng điều chỉnh**

Trên cơ sở phân tích, đánh giá, so sánh, điều chỉnh các đặc trưng của tài sản so sánh so với tài sản thẩm định giá, Saigon PA tiến hành lập bảng điều chỉnh các yếu tố so sánh để xác định các mức giá chỉ dẫn như sau:

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
A	Đơn giá thị trường (VND/m ²)		57.112.000	54.955.000	56.751.000
B	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh				
1	Tình trạng pháp lý	Hợp lệ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
	Tỷ lệ		100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		57.112.000	54.955.000	56.751.000
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		100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		57.112.000	54.955.000	56.751.000
3	Vị trí	Mặt tiền đường số 19 và một mặt hẻm 3137 Phạm Thế Hiển, p.7, q.8, TP.HCM (nay là p. Bình Đông, TP.HCM)	Mặt tiền đường nội bộ Khu dân cư Lê Bôi, p. 7, q. 8, TP. HCM (nay là p. Bình Đông, TP.HCM)	Mặt tiền đường nội bộ Khu dân cư Lê Bôi, p. 7, q. 8, TP. HCM (nay là p. Bình Đông, TP.HCM)	Mặt tiền đường nội bộ Khu dân cư Ứng Thành, p. 7, q. 8, TP. HCM (nay là p. Bình Đông, TP.HCM)
	Tỷ lệ điều chỉnh		10,00%	10,00%	10,00%
	Mức điều chỉnh		5.711.200	5.495.500	5.675.100
	Giá trị sau điều chỉnh		62.823.200	60.450.500	62.426.100

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
4	Chiều rộng mặt tiền	6,50m	4,0m	4,0m	4,0m
	Tỷ lệ điều chỉnh		2,50%	2,50%	2,50%
	Mức điều chỉnh		1.427.800	1.373.875	1.418.775
	Giá trị sau điều chỉnh		64.251.000	61.824.375	63.844.875
5	Quy mô diện tích	168,4m ²	91,8m ²	88,0m ²	88,0m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		-5,11%	-5,36%	-5,36%
	Mức điều chỉnh		-2.918.423	-2.945.588	-3.041.854
	Giá trị sau điều chỉnh		61.332.577	58.878.787	60.803.021
6	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa rộng khoảng 6m	Đường nhựa rộng khoảng 9m	Đường nhựa rộng khoảng 10m	Đường nhựa rộng khoảng 10m
	Tỷ lệ điều chỉnh		-10%	-10%	-10%
	Mức điều chỉnh		-5.711.200	-5.495.500	-5.675.100
	Giá trị sau điều chỉnh		55.621.377	53.383.287	55.127.921
7	Hình dáng	Không cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
	Tỷ lệ điều chỉnh		-5,00%	-5,00%	-5,00%
	Mức điều chỉnh		-2.855.600	-2.747.750	-2.837.550
	Giá trị sau điều chỉnh		52.765.777	50.635.537	52.290.371
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		52.765.777	50.635.537	52.290.371
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		52.765.777	50.635.537	52.290.371
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		51.897.228		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		2%	-2%	1%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		51.897.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		18.624.223	18.058.213	18.648.379
	Số lần điều chỉnh		5	5	5
	Biên độ điều chỉnh		2,5% - 10,0%	2,5% - 10,0%	2,5% - 10,0%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-4.346.223	-4.319.463	-4.460.629

❖ **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 vị trí, chiều rộng mặt tiền, quy mô diện tích, cơ sở hạ tầng và hình dáng đối với tài sản thẩm định.

- Về vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp 2 mặt tiền đường. Trong khi đó, tài sản so sánh 1,2,3 tiếp giáp 1 mặt tiền đường. Vì vậy tài sản so sánh 1,2,3 kém lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất cao hơn tài sản so sánh 1,2,3 lần lượt khoảng 10% về yếu tố vị trí;

- Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định có chiều rộng mặt tiền là 6,5m. Trong khi đó, tài sản so sánh 1,2,3 có chiều rộng mặt tiền đều là 4m. Vì vậy tài sản so sánh 1,2,3 kém lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất cao hơn tài sản so sánh 1,2,3 lần lượt khoảng 2,50% về yếu tố chiều rộng mặt tiền;
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định có quy mô diện tích là 168,4 m². Trong khi đó, tài sản so sánh 1 có diện tích là 91,8 m²; tài sản so sánh 2 có diện tích là 88m², tài sản so sánh 3 có diện tích là 88m². Vì vậy tài sản so sánh 1,2,3 lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn tài sản so sánh 1,2,3 lần lượt khoảng 5,11%, 5,36%, 5,36% về yếu tố quy mô diện tích;
- Về cơ sở hạ tầng: Tài sản thẩm định giá tiếp giáp đường nhựa rộng khoảng 6m. Trong khi đó tài sản so sánh 1,2,3 tiếp giáp đường nhựa rộng khoảng 9-10m. Vì vậy tài sản so sánh 1,2,3 lợi thế hơn tài sản định giá. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn tài sản so sánh 1,2,3 lần lượt là 10% về yếu tố cơ sở hạ tầng;
- Về hình dáng: Tài sản thẩm định giá có hình dáng không cân đối. Trong khi đó tài sản so sánh 1,2,3 có hình dáng cân đối. Vì vậy tài sản so sánh 1,2,3 lợi thế hơn tài sản định giá. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn tài sản so sánh 1,2,3 lần lượt 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 là đất làm nhà ở tương ứng là **51.897.000/m²**.
- Tài sản thẩm định giá có tổng diện tích đất là 168,4m².

$$\begin{aligned}\text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích đất} \times \text{Đơn giá đất} \\ &= 168,4\text{m}^2 \times 51.897.000 \text{ VND/m}^2 \\ &= \mathbf{8.739.000.000\text{VND.}}\end{aligned}$$

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	Lô đất nền số B15 (lô đất số 15 khu B), địa chỉ: phường 7, quận 8, tp. HCM (nay là Phường Bình Đông, TP.HCM)			
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất	168,4	51.897.000	8.739.454.800
Tổng giá trị (VND)				8.739.454.800

Kết luận tổng giá trị (làm tròn): 8.739.000.000VND.

Bảng chữ: Tám tỷ bảy trăm ba mươi chín 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.078/25/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 giá trên đây, mặc dù đã được khảo sát, phân tích rất kỹ lưỡng nhưng vẫn là ý chủ quan của Tổ thẩm định giá. Nó có giá trị tham khảo cho mục đích đã ghi trong hợp đồng tại thời điểm thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng "cho một mục đích thẩm định giá" duy nhất theo yêu cầu của khách hàng tại hợp đồng. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.
- Báo cáo 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 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 TÀI LIỆU KÈM THEO

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

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN

THẨM ĐỊNH VIÊN

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



Quách Hào Uy



ThS. Lê Lực Quang

Số thẻ TĐV về giá: XII17.1821



Nguyễn Thị Diệu Vi

Số thẻ TĐV về giá: IX14.1228

MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ



Hiện trạng tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định



Mặt tiền tiếp giáp hẻm



Mặt tiền tiếp giáp đường nội bộ



Hiện trạng tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

