

⚖️ **Số chứng thư: 012/2025/A.221 (Số hợp đồng: A.247/25/SaigonPA/HĐ)**

⚖️ **Khách hàng yêu cầu thẩm định giá:** Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại
Vĩnh Thành

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

⚖️ **Địa chỉ tài sản thẩm định:** Thửa đất số 1674, tờ bản đồ số 11, địa chỉ: Thị trấn
Đức Hòa, Huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An (nay là Xã Đức Hòa, Tỉnh Tây Ninh) và
thửa đất số 324-63, tờ bản đồ số 5, địa chỉ: Phường Tân Tạo, Quận Tân Bình,
Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phường Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh)

⚖️ **Ngày phát hành chứng thư:** 16/12/2025



CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Vĩnh Thành

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số A.247/25/SaigonPA/HĐ ngày 12/12/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Vĩnh Thành;
Căn cứ Báo cáo thẩm định giá số 012/2025/A.221 ngày 16/12/2025 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.221 ngày 16/12/2025 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng : Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Vĩnh Thành
- Địa chỉ : 25 đường số 50D, KDC Tân Tạo, Khu phố 9, Phường Tân Tạo, Thành phố Hồ Chí Minh
- Mã số thuế : 0305841494
- Đại diện : Võ Thị Thắng Chức vụ: Tổng giám đốc

2. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP THẨM ĐỊNH GIÁ:

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

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1674, tờ bản đồ số 11, địa chỉ: Thị trấn Đức Hòa, Huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An (nay là Xã Đức Hòa, Tỉnh Tây Ninh).
- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 324-63, tờ bản đồ số 5, địa chỉ: Phường Tân Tạo, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phường Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh).

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tháng 12/2025.
- Ngày khảo sát hiện trạng ngày 12/12/2025.

5. MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Phục vụ công tác vay vốn.

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

- Cơ sở giá trị thị trường.

7. GIÁ THIẾT VÀ GIÁ THIẾT ĐẶC BIỆT:

- Pháp lý của tài sản thẩm định giá là hợp pháp.
- Điều kiện giao dịch trên thị trường bình thường, người bán sẵn sàng bán và người mua sẵn sàng mua, không bị chi phối bởi lý do chủ quan khác.
- Giá ước tính giao dịch thành công là giá đại diện cho tài sản trên thị trường.
- Người cung cấp thông tin/hướng dẫn khảo sát có đầy đủ thẩm quyền, hiểu biết về tài sản.
- Đối với thửa đất số 1674, tờ bản đồ số 11, địa chỉ: Thị trấn Đức Hòa, Huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An (nay là Xã Đức Hòa, Tỉnh Tây Ninh). Saigon PA xác định giá trị tài sản trong điều kiện giả định ranh lộ giới vào thửa đất khoảng 2,5m (theo Quyết định số 12106/QĐ-UBND về quy hoạch sử dụng đất 2021-2030 huyện Đức Hòa ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2022).

- Giá thiết đặc biệt: Không có

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

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





SAIGON PA

CÔNG TY THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

151 Trần Huy Liệu, Phường Phú Nhuận, Tp.HCM

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

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

9. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
1	Thửa đất số 1674, tờ bản đồ số 11, địa chỉ: Thị trấn Đức Hòa, Huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An (nay là Xã Đức Hòa, Tỉnh Tây Ninh)			38.620.800.000
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở tại đô thị thuộc quy hoạch đất ở	1450,0	26.384.000	38.256.800.000
1.2	Giá trị quyền sử dụng đất ở tại đô thị thuộc quy hoạch đất giao thông	50,0	7.280.000	364.000.000
2	Thửa đất số 324-63, tờ bản đồ số 5, địa chỉ: Phường Tân Tạo, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phường Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh)			17.000.200.000
2.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở tại đô thị thuộc quy hoạch đất ở	200,0	85.001.000	17.000.200.000
Tổng giá trị (VND)				55.621.000.000

Kết luận tổng giá trị (làm tròn): 55.621.000.000 VND.

Bằng chữ: Năm mươi lăm tỷ sáu trăm hai mươi một 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.247/25/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.
- 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.
- Tại thửa đất số 1674, tờ bản đồ số 11, địa chỉ: Thị trấn Đức Hòa, Huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An (nay là Xã Đức Hòa, Tỉnh Tây Ninh). Đối với phần diện tích đất ở thuộc quy hoạch đất giao thông, Saigon PA tạm tính theo giá đất của UBND tỉnh Long An căn cứ theo quyết định số 15/2025/QĐ-UBND. Trong trường hợp Nhà nước thu hồi phần diện tích này để thực hiện dự án theo quy hoạch, giá đất do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định.
- 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.



SAIGON PA

CÔNG TY THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

151 Trần Huy Liệu, Phường Phú Nhuận, Tp.HCM

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

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

- 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

Nguyễn Trần Nam Sơn

THẨM ĐỊNH VIÊN

Nguyễn Thị Diệu Vi

Số thẻ TĐV về giá: IX14.1228

CHỦ TỊCH HĐQT kiêm GIÁM ĐỐC



Nguyễn Mạnh Hùng

Số thẻ TĐV về giá: VI10.374

SAIGON PA



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 : 0236.358.8068 Fax: 0236.358.8068
- Email : info@thamdinggiaisaigon.com Website: www.thamdinggiaisaigon.com

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

2.1. Thông tin về khách hàng thẩm định giá:

- Tên khách hàng : Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Vĩnh Thành
- Địa chỉ : 25 đường số 50D, KDC Tân Tạo, Khu phố 9, Phường Tân Tạo, Thành phố Hồ Chí Minh
- Mã số thuế : 0305841494
- Đại diện : Võ Thị Thắng Chức vụ: Tổng giám đốc

2.2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1674, tờ bản đồ số 11, địa chỉ: Thị trấn Đức Hòa, Huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An (nay là Xã Đức Hòa, Tỉnh Tây Ninh).
- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 324-63, tờ bản đồ số 5, địa chỉ: Phường Tân Tạo, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phường Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh).

2.3. Mục đích thẩm định giá:

- Phục vụ cho công tác vay vốn.

2.4. Cơ sở giá trị thẩm định giá:

- Cơ sở giá trị thị trường.

2.5. Thời điểm thẩm định giá:

- Tháng 12/2025.
- Ngày khảo sát hiện trạng ngày 12/12/2025.

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

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

2.7. Căn cứ pháp lý để thẩm định giá:

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

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;
- Luật nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023;
- Nghị định số 78/2024/NĐ-CP ngày 01/07/2024 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều chỉnh điều của Luật giá về thẩm định giá.
- Nghị định 95/2024/NĐ-CP ngày 24/07/2024 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở;
- Nghị định số 71/2024 ngày 27/06/2024 của Chính phủ về Quy định về giá đất;
- Thông tư số 34/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Quy định thi, cấp, quản lý, thu hồi thẻ thẩm định viên về giá;
- Thông tư số 39/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Quy định về đào tạo, bồi dưỡng, cập nhật kiến thức và cấp chứng chỉ nghiệp vụ thẩm định giá;
- Thông tư số 38/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Quy định về đánh giá hoạt động doanh nghiệp thẩm định giá; trích lập dự phòng rủi ro nghề nghiệp, chế độ báo cáo về hoạt động thẩm định giá của doanh nghiệp thẩm định giá và chi phí phục vụ cho việc thẩm định giá của hội đồng thẩm định giá;
- Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành các chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về quy tắc đạo đức nghề nghiệp thẩm định giá, phạm vi công việc thẩm định giá, cơ sở giá trị thẩm định giá, hồ sơ thẩm định giá;
- Thông tư số 31/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về thu thập và phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá;
- Thông tư số 32/2024/TT-BTC ngày 16/06/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ thị trường, cách tiếp cận từ chi phí, cách tiếp cận từ thu nhập;
- Thông tư số 36/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá doanh nghiệp;
- Thông tư số 37/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá tài sản vô hình;
- Thông tư số 42/2024/TT-BTC ngày 20/06/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá bất động sản;
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0309509811 ngày 09/11/2009 và cấp đổi lần thứ 11 ngày 19 tháng 06 năm 2025;
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá số 12/TĐG ngày 19/08/2015; cấp lại lần 4 ngày 27/6/2025;
- Thông báo số 1271/TB-BTC ngày 31/12/2024 của Bộ Tài chính về Danh sách thẩm định viên về giá đủ điều kiện hành nghề tại các doanh nghiệp thẩm định giá và Danh sách doanh nghiệp thẩm định giá, chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá không bảo đảm điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá kể từ ngày 01/01/2025;
- Quyết định số 15/2025/QĐ-UBND ban hành bởi UBND Tỉnh Long An ngày 28 tháng 02 năm 2025 về việc điều chỉnh, bổ sung Bảng các loại đất định kỳ 05 năm (2020-2024) trên địa bàn tỉnh ban hành kèm theo Quyết định số 74/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 đã được sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 27/2020/QĐ-UBND ngày 02/7/2020, Quyết định số 35/2021/QĐ-UBND ngày 20/9/2021, Quyết định số 48/2022/QĐ-UBND ngày 18/8/2022, Quyết định số 46/2023/QĐ-UBND ngày 29/11/2023 và Quyết định số 44/2024/QĐ-UBND ngày 14/10/2024 của UBND Tỉnh;
- Hợp đồng thẩm định giá số A.247/25/SaigonPA/HĐ ngày ../12/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Vĩnh Thành;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 903426, có số vào sổ cấp GCN số: CS 06887 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Long An cấp ngày 22 tháng 8 năm 2022;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ-700015, có số vào sổ cấp GCN số 3859/QSDD do UBND Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 7 năm 2004;
- Các tài liệu khác có liên quan.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

3.1. Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1674, tờ bản đồ số 11, địa chỉ: Thị trấn Đức Hòa, Huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An (nay là Xã Đức Hòa, Tỉnh Tây Ninh)

3.1.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 1674, tờ bản đồ số 11, địa chỉ: Thị trấn Đức Hòa, Huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An (nay là Xã Đức Hòa, Tỉnh Tây Ninh).
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp đường tỉnh 824 [đường nhựa rộng khoảng 20m (bao gồm 2 bên lề)]. Tài sản thẩm định cách chợ Đức Hòa khoảng 600m.

3.1.2. Hiện trạng khu đất

- Tổng diện tích đất theo Giấy chứng nhận là: 1500,0m². Trong đó:
 - + Diện tích đất ở thuộc quy hoạch đất ở đô thị khoảng: 1450,0m²;
 - + Diện tích đất ở thuộc quy hoạch đất giao thông khoảng: 50,0m² (Diện tích thuộc quy hoạch lộ giới tạm tính trong điều kiện giả định ranh lộ giới vào thửa đất khoảng 2,5m).
- Chiều rộng mặt tiền: Khoảng 20m;
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng;
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị;
- Thời hạn sử dụng: Lâu dài;
- Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất;
- Hình dáng lô đất: Cân đối;
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: Qua khảo sát thực tế, dưới sự hướng dẫn của khách hàng, hiện trạng công trình xây dựng thực tế khác so với hiện trạng công trình xây dựng được cấp trên Giấy chứng nhận (công trình được cấp trên Giấy chứng nhận hiện không còn và đã xây dựng thành nhà xưởng có kết cấu xây dựng là tường gạch, cột bê tông, kèo thép, mái tôn nhưng chưa được cập nhập trên Giấy chứng nhận). Do đó, Saigon PA chưa có cơ sở để thẩm định phần công trình này.

3.1.3. Thông tin quy hoạch

- Căn cứ theo quyết định số 12106/QĐ-UBND về quy hoạch sử dụng đất 2021-2030 Huyện Đức Hòa ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2022 trên app quy hoạch Long An. Tài sản thẩm định có 1 phần thuộc quy hoạch đất giao thông, còn lại thuộc quy hoạch đất ở đô thị.

3.2. Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 324-63, tờ bản đồ số 5, địa chỉ: Phường Tân Tạo, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phường Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh)

3.2.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 324-63, tờ bản đồ số 5, địa chỉ: Phường Tân Tạo, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phường Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh).
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp đường 50D [đường nhựa rộng khoảng 13m (bao gồm 2 bên lề)]. Tài sản thẩm định nằm trong KDC Tên Lửa, cách QL1A khoảng 250m.

3.2.2. Hiện trạng khu đất

- Tổng diện tích đất theo giấy chứng nhận là: 200,0m²;
- Chiều rộng mặt tiền: Khoảng 10m
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng;
- Mục đích sử dụng đất: Làm nhà ở;
- Thời hạn sử dụng: Lâu dài;
- Hình dạng lô đất: Cân đối;
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: Qua khảo sát thực tế, dưới sự hướng dẫn của khách hàng, hiện trạng thực tế có công trình xây dựng trên đất là nhà 2 tầng + lửng có kết cấu là tường gạch; sàn lát gạch; mái tôn chưa được công nhận quyền sở hữu. Do đó, Saigon PA chưa có cơ sở để thẩm định phần công trình này.

3.2.3. Thông tin quy hoạch

- Căn cứ theo sơ đồ phương án phân bố và khoanh vùng các chỉ tiêu sử dụng đất Thành phố Hồ Chí Minh thời kỳ 2021-2030 trên app quy hoạch Thành phố Hồ Chí Minh. Tài sản thẩm định thuộc quy hoạch đất ở đô thị.

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 Thị trấn Đức Hòa, Huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An (nay là Xã Đức Hòa, Tỉnh Tây Ninh), Saigon PA nhận định thị trường có giao dịch đối với nhóm đất ở có diện tích lớn.
- Qua khảo sát thông tin tại khu vực KDC Tân Lửa thuộc Phường Tân Tạo, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phường Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh), Saigon PA nhận định thị trường có giao dịch đối với nhóm đất ở có diện tích vừa.
- 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

- **Tại thửa đất số 1674, tờ bản đồ số 11, địa chỉ: Thị trấn Đức Hòa, Huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An (nay là Xã Đức Hòa, Tỉnh Tây Ninh)**
 - + Yếu tố về kinh tế: Khu dân cư tập trung khá đông đúc; hoạt động kinh tế khá phát triển; thu nhập bình quân đầu người ở mức khá.
 - + 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.

- **Tại thửa đất số 324-63, tờ bản đồ số 5, địa chỉ: Phường Tân Tạo, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phường Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh)**
 - + 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 tốt.
 - + Yếu tố về xã hội: Cơ sở hạ tầng giao thông khá phát triển; hệ thống điện, nước, dịch vụ viễn thông có; dân trí cao; an ninh xã hội được đảm bảo.

5. GIÁ THIẾT VÀ GIÁ THIẾT ĐẶC BIỆT:

- Pháp lý của tài sản thẩm định giá là hợp pháp.
- Điều kiện giao dịch trên thị trường bình thường, người bán sẵn sàng bán và người mua sẵn sàng mua, không bị chi phối bởi lý do chủ quan khác.
- Giá ước tính giao dịch thành công là giá đại diện cho tài sản trên thị trường.
- Người cung cấp thông tin/hướng dẫn khảo sát có đầy đủ thẩm quyền, hiểu biết về tài sản.
- Đối với thửa đất số 1674, tờ bản đồ số 11, địa chỉ: Thị trấn Đức Hòa, Huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An (nay là Xã Đức Hòa, Tỉnh Tây Ninh). Saigon PA xác định giá trị tài sản trong điều kiện giả định ranh lộ giới vào thửa đất khoảng 2,5m (theo Quyết định số 12106/QĐ-UBND về quy hoạch sử dụng đất 2021-2030 huyện Đức Hòa ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2022).
- 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 ở thuộc quy hoạch đất ở đô thị tại thửa đất số 1674, tờ bản đồ số 11, địa chỉ: Thị trấn Đức Hòa, Huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An (nay là Xã Đức Hòa, Tỉnh Tây Ninh)

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

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

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Thời điểm/Tình trạng giao dịch		Rao bán tháng 12/2025	Rao bán tháng 12/2025	Rao bán tháng 12/2025
2	Tình trạng pháp lý	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
3	Điều kiện giao dịch	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường
4	Mục đích sử dụng đất	ODT	ODT+LUA	ODT+CLN	ODT

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
5	Vị trí	Mặt tiền ĐT.824, Xã Đức Hòa, Tỉnh Tây Ninh, gần trung tâm thị trấn Đức Hòa	Mặt tiền ĐT.824, Xã Đức Hòa, Tỉnh Tây Ninh, gần trung tâm thị trấn Đức Hòa	Mặt tiền ĐT.824, Xã Đức Hòa, Tỉnh Tây Ninh, xa trung tâm thị trấn Đức Hòa	Mặt tiền ĐT.824, Xã Đức Hòa, Tỉnh Tây Ninh, xa trung tâm thị trấn Đức Hòa
6	Chiều rộng mặt tiền	20,0m	20,0m	10,0m	10,0m
7	Quy mô diện tích	1500,0m ²	802,0m ²	500,0m ²	320,0m ²
7.1	Diện tích đất ở		300,0m ²	147,0m ²	320,0m ²
7.2	Diện tích đất CLN		,0m ²	353,0m ²	,0m ²
7.3	Diện tích đất CHN		502,0m ²	,0m ²	,0m ²
8	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
9	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
10	Phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy
11	Giá rao bán (VND)		25.000.000.000	11.900.000.000	11.000.000.000
12	Nhận định từ giá rao bán về giá ước tính giao dịch thành công		Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá còn lớn	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp
13	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		22.000.000.000	11.662.000.000	10.450.000.000
14	Kết cấu công trình xây dựng		Đất trống	Đất trống	Nhà cấp 4
	Diện tích sàn sử dụng		0,0	0,0	224,0
	Giá trị công trình xây dựng (VND)		0	0	644.158.185
15	Giá trị chuyển đổi mục đích sử dụng đất (VND)		3.527.533.920	2.388.277.980	0

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
16	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		31.830.000	28.101.000	30.643.000
17	Thông tin tham chiếu		Chị Cúc 0949.861.287	Chị Thảo 0799.992.764	Anh Đạt 0961.359.289

❖ **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)		31.830.000	28.101.000	30.643.000
B	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh				
1	Tình trạng pháp lý	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		0,00%	0,00%	0,00%
	<i>Mức điều chỉnh</i>		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		31.830.000	28.101.000	30.643.000
2	Điều kiện giao dịch	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		0,00%	0,00%	0,00%
	<i>Mức điều chỉnh</i>		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		31.830.000	28.101.000	30.643.000
3	Vị trí	Mặt tiền ĐT.824, Xã Đức Hòa, Tỉnh Tây Ninh, gần trung tâm thị trấn Đức Hòa	Mặt tiền ĐT.824, Xã Đức Hòa, Tỉnh Tây Ninh, gần trung tâm thị trấn Đức Hòa	Mặt tiền ĐT.824, Xã Đức Hòa, Tỉnh Tây Ninh, xa trung tâm thị trấn Đức Hòa	Mặt tiền ĐT.824, Xã Đức Hòa, Tỉnh Tây Ninh, xa trung tâm thị trấn Đức Hòa
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		0,00%	5,00%	5,00%
	<i>Mức điều chỉnh</i>		0	1.405.050	1.532.150
	Giá trị sau điều chỉnh		31.830.000	29.506.050	32.175.150
4	Chiều rộng mặt tiền	20,0m	20,0m	10,0m	10,0m
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		0,00%	5,00%	5,00%
	<i>Mức điều chỉnh</i>		0	1.405.050	1.532.150
	Giá trị sau điều chỉnh		31.830.000	30.911.100	33.707.300

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
5	Quy mô diện tích	1500,0m ²	802,0m ²	500,0m ²	320,0m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		-13,96%	-20,00%	-23,60%
	Mức điều chỉnh		-4.443.468	-5.620.200	-7.231.748
	Giá trị sau điều chỉnh		27.386.532	25.290.900	26.475.552
6	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		27.386.532	25.290.900	26.475.552
7	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		27.386.532	25.290.900	26.475.552
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		27.386.532	25.290.900	26.475.552
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		27.386.532	25.290.900	26.475.552
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		26.384.328		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		4%	-4%	0%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		26.384.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		4.443.468	8.430.300	10.296.048
	Số lần điều chỉnh		1	3	3
	Biên độ điều chỉnh		0,0% - 14,0%	5,0% - 20,0%	5,0% - 23,6%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-4.443.468	-2.810.100	-4.167.448

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

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

- Về vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp mặt tiền ĐT.824, gần trung tâm Thị trấn Đức Hòa. Trong khi đó, các tài sản so sánh 2, 3 tiếp giáp mặt tiền ĐT.824, xa trung tâm Thị trấn Đức Hòa, 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 các tài sản so sánh 2, 3 khoảng 5,0% về yếu tố vị trí.
- Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định có chiều rộng mặt tiền khoảng 20m. Trong khi đó, các tài sản so sánh 2, 3 có chiều rộng mặt tiền khoảng 10m, 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 các tài sản so sánh 2, 3 khoảng 5,0% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định có quy mô diện tích là 1500,0m². Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2, 3 có quy mô diện tích lần lượt khoảng 802,0m²; 500,0m²; 320,0m², 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 các tài sản so sánh 1, 2, 3 lần lượt khoảng 13,96%; 20,00%; 23,60% về yếu tố quy mô diện tích.

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

- Qua bảng điều chỉnh, ta thấy chênh lệch giữa mỗi mức giá chỉ dẫn với mức giá trung bình của các mức giá chỉ dẫn không quá 15%. Saigon PA đề xuất sử dụng bình quân mức giá chỉ dẫn sau điều chỉnh của 3 tài sản so sánh để làm đơn giá chỉ dẫn cho tài sản thẩm định tương ứng là **26.384.000 VND/m²**.
- Thửa đất số 1674, tờ bản đồ số 11, địa chỉ: Thị trấn Đức Hòa, Huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An (nay là Xã Đức Hòa, Tỉnh Tây Ninh) có diện tích đất ở thuộc quy hoạch đất ở đô thị là: 1450,0m².

$$\begin{aligned} + \text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích đất} \times \text{Đơn giá đất} \\ &= 1450,0\text{m}^2 \times \mathbf{26.384.000 \text{ VND/m}^2} \\ &= \mathbf{38.256.800.000 \text{ VND.}} \end{aligned}$$

6.2.2. Xác định giá trị quyền sử dụng đất ở thuộc quy hoạch đất giao thông tại thửa đất số 1674, tờ bản đồ số 11, địa chỉ: Thị trấn Đức Hòa, Huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An (nay là Xã Đức Hòa, Tỉnh Tây Ninh)

- Căn cứ theo yêu cầu của khách hàng, Saigon PA tính đơn giá quyền sử dụng đất ở thuộc quy hoạch đất giao thông căn cứ theo Quyết định số 15/2025/QĐ-UBND ban hành bởi UBND Tỉnh Long An ngày 28 tháng 02 năm 2025 về việc điều chỉnh, bổ sung Bảng các loại đất định kỳ 05 năm (2020-2024) trên địa bàn tỉnh ban hành kèm theo Quyết định số 74/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 đã được sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 27/2020/QĐ-UBND ngày 02/7/2020, Quyết định số 35/2021/QĐ-UBND ngày 20/9/2021, Quyết định số 48/2022/QĐ-UBND ngày 18/8/2022, Quyết định số 46/2023/QĐ-UBND ngày 29/11/2023 và Quyết định số 44/2024/QĐ-UBND ngày 14/10/2024 của UBND Tỉnh
- Đơn giá đất mặt tiền đường ĐT.824 (đoạn từ Cầu Cá trong đến đường Võ Văn Tần) là: **7.280.000 VND/m²**.

- Thửa đất số 1674, tờ bản đồ số 11, địa chỉ: Thị trấn Đức Hòa, Huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An (nay là Xã Đức Hòa, Tỉnh Tây Ninh) có diện tích đất ở thuộc quy hoạch đất giao thông là: 50,0m².

$$\begin{aligned}
 + \text{ Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích đất} \times \text{Đơn giá đất} \\
 &= 50,0\text{m}^2 \times 7.280.000 \text{ VND/m}^2 \\
 &= 364.000.000 \text{ VND.}
 \end{aligned}$$

6.2.3. Xác định giá trị quyền sử dụng đất ở thửa đất số 324-63, tờ bản đồ số 5, địa chỉ: Phường Tân Tạo, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phường Bình Tân, 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	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Thời điểm/Tình trạng giao dịch		Rao bán tháng 12/2025	Rao bán tháng 11/2025	Rao bán tháng 12/2025
2	Tình trạng pháp lý	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
3	Điều kiện giao dịch	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường
4	Mục đích sử dụng đất	ODT	ODT	ODT	ODT
5	Vị trí	Mặt tiền đường số 50D thuộc KDC Tên Lửa, Phường Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh	Mặt tiền đường số 50A thuộc KDC Tên Lửa, Phường Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh	Mặt tiền đường số 46A thuộc KDC Tên Lửa, Phường Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh	Mặt tiền đường số 53A thuộc KDC Tên Lửa, Phường Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh
6	Chiều rộng mặt tiền	10,0m	5,0m	5,0m	4,0m
7	Quy mô diện tích	200,0m ²	100,0m ²	90,0m ²	64,0m ²
8	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
9	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
10	Phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy
11	Giá rao bán (VND)		10.900.000.000	7.900.000.000	7.300.000.000
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 còn lớn

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
13	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		10.355.000.000	7.505.000.000	6.205.000.000
14	Kết cấu công trình xây dựng		1 trệt, 2 lầu	Đất trống	1 trệt, 1 lầu
	Diện tích sàn sử dụng		270,0	0,0	115,2
	Giá trị công trình xây dựng (VND)		1.667.169.000	0	711.325.440
15	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		86.878.000	83.389.000	85.839.000
16	Thông tin tham chiếu		Anh Kiệt 0931.905.382	Anh Huy 0911.394.242	Chị Hân 0909.273.192

❖ **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)		86.878.000	83.389.000	85.839.000
B	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh				
1	Tình trạng pháp lý	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		0,00%	0,00%	0,00%
	<i>Mức điều chỉnh</i>		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		86.878.000	83.389.000	85.839.000
2	Điều kiện giao dịch	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		0,00%	0,00%	0,00%
	<i>Mức điều chỉnh</i>		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		86.878.000	83.389.000	85.839.000
3	Vị trí	Mặt tiền đường số 50D thuộc KDC Tên Lửa, Phường Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh	Mặt tiền đường số 50A thuộc KDC Tên Lửa, Phường Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh	Mặt tiền đường số 46A thuộc KDC Tên Lửa, Phường Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh	Mặt tiền đường số 53A thuộc KDC Tên Lửa, Phường Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		0,00%	0,00%	0,00%
	<i>Mức điều chỉnh</i>		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		86.878.000	83.389.000	85.839.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
4	Chiều rộng mặt tiền	10,0m	5,0m	5,0m	4,0m
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,00%	5,00%	6,00%
	Mức điều chỉnh		4.343.900	4.169.450	5.150.340
	Giá trị sau điều chỉnh		91.221.900	87.558.450	90.989.340
5	Quy mô diện tích	200,0m ²	100,0m ²	90,0m ²	64,0m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		-5,00%	-5,50%	-6,80%
	Mức điều chỉnh		-4.343.900	-4.586.395	-5.837.052
	Giá trị sau điều chỉnh		86.878.000	82.972.055	85.152.288
6	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		86.878.000	82.972.055	85.152.288
7	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		86.878.000	82.972.055	85.152.288
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		86.878.000	82.972.055	85.152.288
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		86.878.000	82.972.055	85.152.288
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		85.000.781		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		2%	-2%	0%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		85.001.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		8.687.800	8.755.845	10.987.392
	Số lần điều chỉnh		2	2	2
	Biên độ điều chỉnh		5,0% - 5,0%	5,0% - 5,5%	6,0% - 6,8%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		0	-416.945	-686.712

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

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

- Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định có chiều rộng mặt tiền khoảng 10m. Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2, 3 có chiều rộng mặt tiền lần lượt khoảng 5m; 5m; 4m, 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 các tài sản so sánh 1, 2, 3 lần lượt khoảng 5,0%; 5,0%; 6,0% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định có quy mô diện tích là 200,0m². Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2, 3 có quy mô diện tích lần lượt khoảng 100,0m²; 90,0m²; 64,0m², 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 các tài sản so sánh 1, 2, 3 lần lượt khoảng 5,0%; 5,50%; 6,80% về yếu tố quy mô diện tích.

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

- Qua bảng điều chỉnh, ta thấy chênh lệch giữa mỗi mức giá chỉ dẫn với mức giá trung bình của các mức giá chỉ dẫn không quá 15%. Saigon PA đề xuất sử dụng bình quân mức giá chỉ dẫn sau điều chỉnh của 3 tài sản so sánh để làm đơn giá chỉ dẫn cho tài sản thẩm định tương ứng là **85.001.000 VND/m²**.
- Tài sản thẩm định giá có tổng diện tích đất ở thuộc quy hoạch đất ở đô thị: 200,0m².
 - + Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích đất x Đơn giá đất
 - = 200,0m² x **85.001.000 VND/m²**
 - = **17.000.200.000 VND.**

7. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
1	Thửa đất số 1674, tờ bản đồ số 11, địa chỉ: Thị trấn Đức Hòa, Huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An (nay là Xã Đức Hòa, Tỉnh Tây Ninh)			38.620.800.000
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở tại đô thị thuộc quy hoạch đất ở	1450,0	26.384.000	38.256.800.000
1.2	Giá trị quyền sử dụng đất ở tại đô thị thuộc quy hoạch đất giao thông	50,0	7.280.000	364.000.000
2	Thửa đất số 324-63, tờ bản đồ số 5, địa chỉ: Phường Tân Tạo, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phường Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh)			17.000.200.000
2.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở tại đô thị thuộc quy hoạch đất ở	200,0	85.001.000	17.000.200.000
Tổng giá trị (VND)				55.621.000.000

Kết luận tổng giá trị (làm tròn): 55.621.000.000 VND.

Bảng chữ: Năm mươi lăm tỷ sáu trăm hai mươi một 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.247/25/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.
- 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 giá 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.
- Tại thửa đất số 1674, tờ bản đồ số 11, địa chỉ: Thị trấn Đức Hòa, Huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An (nay là Xã Đức Hòa, Tỉnh Tây Ninh). Đối với phần diện tích đất ở thuộc quy hoạch đất giao thông, Saigon PA tạm tính theo giá đất của UBND tỉnh Long An căn cứ theo quyết định số 15/2025/QĐ-UBND. Trong trường hợp Nhà nước thu hồi phần diện tích này để thực hiện dự án theo quy hoạch, giá đất do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định.
- 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.

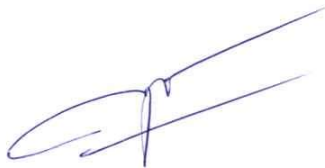
10. CÁC TÀI LIỆU KÈM THEO

- 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.

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN

THẨM ĐỊNH VIÊN

CHỦ TỊCH HĐQT kiêm GIÁM ĐỐC



Nguyễn Trần Nam Sơn

Nguyễn Thị Diệu Vi

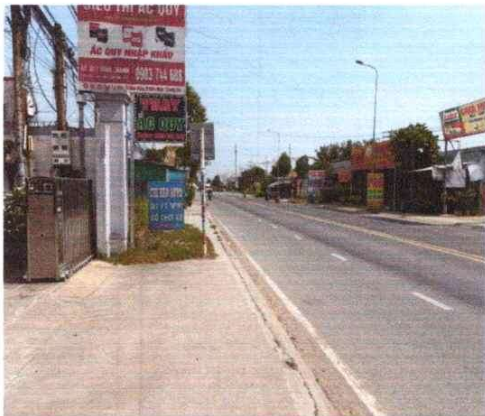
Nguyễn Mạnh Hùng

Số thẻ TĐV về giá: IX14.1228

Số thẻ TĐV về giá: VI10.374

MỘT SỐ HÌNH ẢNH THẨM ĐỊNH

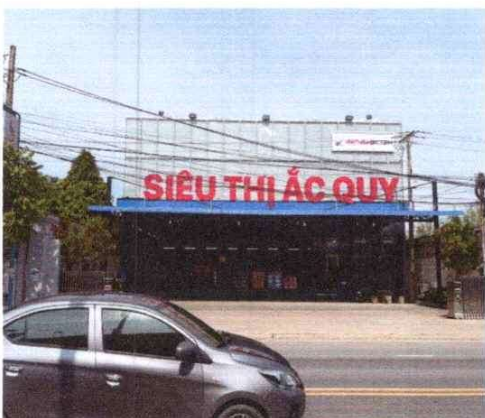
Thửa đất số 1674, tờ bản đồ số 11, địa chỉ: Thị trấn Đức Hòa, Huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An (nay là Xã Đức Hòa, Tỉnh Tây Ninh)



ĐƯỜNG TRƯỚC TÀI SẢN



ĐƯỜNG TRƯỚC TÀI SẢN



TỔNG QUAN TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN

MỘT SỐ HÌNH ẢNH THẨM ĐỊNH

Thửa đất số 1674, tờ bản đồ số 11, địa chỉ: Thị trấn Đức Hòa, Huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An (nay là Xã Đức Hòa, Tỉnh Tây Ninh)



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN

MỘT SỐ HÌNH ẢNH THẨM ĐỊNH

Thửa đất số 324-63, tờ bản đồ số 5, địa chỉ: Phường Tân Tạo, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh
(nay là Phường Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh)



ĐƯỜNG TRƯỚC TÀI SẢN



ĐƯỜNG TRƯỚC TÀI SẢN



TỔNG QUAN TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN

MỘT SỐ HÌNH ẢNH THẨM ĐỊNH

Thửa đất số 324-63, tờ bản đồ số 5, địa chỉ: Phường Tân Tạo, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh
(nay là Phường Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh)



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN

SƠ ĐỒ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH

Thửa đất số 1674, tờ bản đồ số 11, địa chỉ: Thị trấn Đức Hòa, Huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An (nay là Xã Đức Hòa,
Tỉnh Tây Ninh)

[Kinh độ: 10.81433033942186 , Vĩ độ: 106.45103764498378]



SƠ ĐỒ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH

Thửa đất số 324-63, tờ bản đồ số 5, địa chỉ: Phường Tân Tạo, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phường Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh)

[Kinh độ: 10.75340528476507 , Vĩ độ: 106.59498798527594]

