

- ⚖️ **Số chứng thư:** 012/2025/A.038 (**Số hợp đồng:** A.054/25/SaigonPA/HĐ)
- ⚖️ **Khách hàng yêu cầu thẩm định giá:** Công Ty TNHH Phát Triển Thương Mại Thiên Bảo
- **Địa chỉ:** 107/19 Huỳnh Văn Nghệ, phường 12, quận Gò Vấp, thành phố Hồ Chí Minh
  - **Tài sản thẩm định giá:** Giá trị quyền sử dụng đất
- ⚖️ **Địa chỉ tài sản thẩm định:** Thửa đất số 503, tờ bản đồ số 27, địa chỉ: số 225A, Đường Hà Duy Phiên, Ấp 5, Xã Bình Mỹ, Huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh
- ⚖️ **Ngày phát hành chứng thư:** 10/04/2025.

Số: 012/2025/A.038

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 04 năm 2025



## CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

**Kính gửi: Công Ty TNHH Phát Triển Thương Mại Thiên Bảo**

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số A.054/25/SaigonPA/HĐ ngày 09/04/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Công Ty TNHH Phát Triển Thương Mại Thiên Bảo;

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định giá số 012/2025/A.038 ngày 10/04/2025 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.038 ngày 10/04/2025 với các nội dung sau đây:

**1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:**

- Tên khách hàng: Công Ty TNHH Phát Triển Thương Mại Thiên Bảo
- Địa chỉ: 107/19 Huỳnh Văn Nghệ, phường 12, quận Gò Vấp, thành phố Hồ Chí Minh
- Mã số thuế: 0311823133

**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 8, Quận Phú Nhuận, TP HCM.

**3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:**

- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 503, tờ bản đồ số 27, địa chỉ: số 225A, Đường Hà Duy Phiên, Ấp 5, Xã Bình Mỹ, Huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

**4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:**

- Tháng 04/2025. Ngày khảo sát hiện trạng 09/04/2025.

**5. MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ:**

- Phục vụ công tác vay vốn.

**6. CƠ SỞ GIÁ TRỊ THẨM ĐỊNH GIÁ:**

- Cơ sở giá trị thị trường.

**7. GIẢ THIẾT VÀ GIẢ THIẾT ĐẶC BIỆT:**

- Pháp lý của tài sản thẩm định giá là hợp pháp.
- Điều kiện giao dịch trên thị trường bình thường, người bán sẵn sàng bán và người mua sẵn sàng mua, không bị chi phối bởi lý do chủ quan khác.
- Giá ước tính giao dịch thành công là giá đại diện cho tài sản trên thị trường.
- Người cung cấp thông tin/hướng dẫn khảo sát có đầy đủ thẩm quyền, hiểu biết về tài sản.
- Giả 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 <sup>2</sup> ) | Đơn giá (VND/m <sup>2</sup> ) | Giá trị thẩm định (VND) |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-------------------------|
| 1                                  | <b>Thửa đất 503, tờ bản đồ 27, địa chỉ: số 225A, Đường Hà Duy Phiên, Ấp 5, Xã Bình Mỹ, Huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh</b> | <b>1146,0</b>               |                               |                         |
| 1.1                                | Giá trị quyền sử dụng đất ở tại nông thôn ngoài lộ giới và chỉ giới rạch                                                       | 300,0                       | 17.946.000                    | 5.383.800.000           |
| 1.2                                | Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm ngoài lộ giới và chỉ giới rạch                                                     | 603,60                      | 13.261.000                    | 8.004.339.600           |
| 1.3                                | Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm thuộc chỉ giới rạch                                                                | 234,93                      | 750.000                       | 176.197.500             |
| 1.4                                | Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm thuộc lộ giới                                                                      | 7,47                        | 750.000                       | 5.602.500               |
| <b>Tổng giá trị làm tròn (VND)</b> |                                                                                                                                |                             |                               | <b>13.570.000.000</b>   |

**Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 13.570.000.000 VND.**

**Bảng chữ: Mười ba tỷ năm trăm bảy mươi 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 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.054/25/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.
- Đối với phần diện tích đất thuộc lộ giới, chỉ giới rạch, theo yêu cầu khách hàng, Saigon PA tạm tính theo Quyết định số 79/2024/QĐ-UBND ngày 21/10/2024 của UBND thành phố Hồ Chí Minh về việc sửa đổi, bổ sung 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, khi Nhà nước thu hồi, giá trị phần diện tích đất này do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định. Do đó, Saigon PA đề nghị lưu ý trong các giao dịch đối với tài sản.
- Khách hàng là chủ tài sản hoặc bên thứ ba yêu cầu thẩm định giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc cung cấp hồ sơ pháp lý, tài liệu liên quan quyền sở hữu, quyền sử dụng, đặc tính kinh tế - kỹ thuật và các tính năng khác có liên quan đến tài sản thẩm định và hướng dẫn Saigon PA khi khảo sát vị trí và hiện trạng thực tế tài sản.

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

- Chứng thư thẩm định giá được phát hành 03 bản chính. Trong đó, Saigon PA giữ 01 bản, khách hàng giữ 02 bản – có giá trị như nhau.
- Mọi hình thức sao chép Chứng thư thẩm định giá không có sự đồng ý bằng văn bản của Saigon PA đều là hành vi vi phạm pháp luật.

**TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN**



**Nguyễn Tấn Tài**

**THẨM ĐỊNH VIÊN**

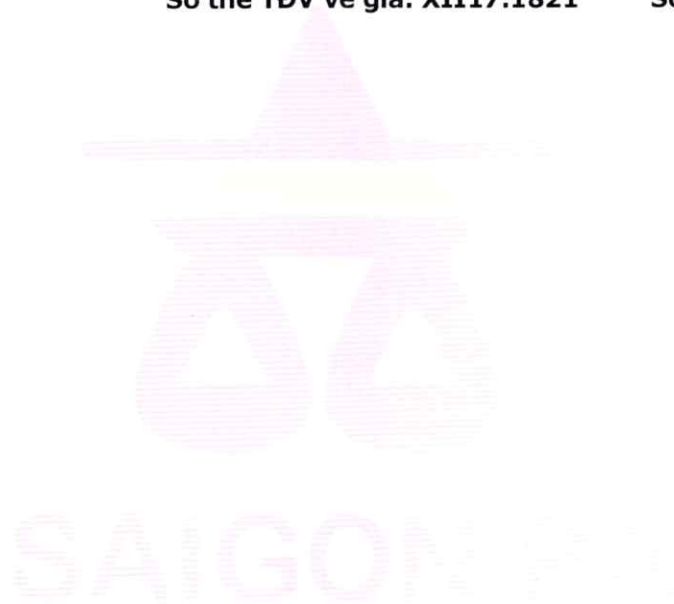


**ThS. Lê Lực Quang**  
Số thẻ TĐV về giá: XII17.1821

**GIÁM ĐỐC**



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



*Tp. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 04 năm 2025*

## **BÁO CÁO KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ**

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

- Tên DN : Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn (Saigon PA)
- Địa chỉ : Tầng 2-3, số 151 Trần Huy Liệu, Phường 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 công bố Danh sách thẩm định về giá đủ điều kiện hành nghề thẩm định giá kể từ ngày 01/01/2025 tại các doanh nghiệp thẩm định giá; Danh sách doanh nghiệp thẩm định giá, chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá không bảo đảm điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá kể từ ngày 01/01/2025.
- Điện thoại : 0236.358.8068 Fax: 0236.358.8068
- Email : [info@thamdinghgiaisaigon.com](mailto:info@thamdinghgiaisaigon.com) Website: [www.thamdinghgiaisaigon.com](http://www.thamdinghgiaisaigon.com)

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

#### **2.1. Thông tin về khách hàng thẩm định giá:**

- Tên khách hàng: Công Ty TNHH Phát Triển Thương Mại Thiên Bảo
- Địa chỉ: 107/19 Huỳnh Văn Nghệ, phường 12, quận Gò Vấp, thành phố Hồ Chí Minh
- Mã số thuế: 0311823133

#### **2.2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:**

- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 503, tờ bản đồ số 27, địa chỉ: số 225A, Đường Hà Duy Phiên, Ấp 5, Xã Bình Mỹ, Huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

#### **2.3. Mục đích thẩm định giá:**

- Phục vụ công tác vay vốn.

#### **2.4. Cơ sở giá trị thẩm định giá:**

- Cơ sở giá trị thị trường.

#### **2.5. Thời điểm thẩm định giá:**

- Tháng 04/2025.
- Ngày khảo sát hiện trạng 09/04/2025.

#### **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;
- 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;
- Thông tư 34/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Quy định thi, quản lý, cấp và thu hồi Thẻ thẩm định viên về giá;
- Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về quy tắc đạo đức nghề nghiệp thẩm định giá, phạm vi công việc thẩm định giá, cơ sở giá trị thẩm định giá, hồ sơ thẩm định giá;
- Thông tư số 32/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ thị trường, cách tiếp cận từ chi phí, cách tiếp cận từ thu nhập;
- Thông tư số 31/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về thu thập và phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá;
- Thông tư số 36/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về thẩm định giá doanh nghiệp;
- Thông tư số 37/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về thẩm định giá tài sản vô hình;
- Thông tư số 38/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Quy trình về đánh giá hoạt động doanh nghiệp thẩm định giá; trích lập dự phòng rủi ro nghề nghiệp, chế độ báo cáo về hoạt động thẩm định giá của doanh nghiệp thẩm định giá và chi phí phục vụ cho việc thẩm định giá của doanh nghiệp thẩm định giá và chi phí phục vụ cho việc thẩm định giá của hội đồng thẩm định giá;
- Thông tư số 42/2024/TT-BTC ngày 20/06/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá bất động sản;
- Thông tư số 39/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Quy trình đào tạo, bồi dưỡng, cập nhật kiến thức và cấp chứng chỉ nghiệp vụ thẩm định giá;
- Nghị định số 71/2024 ngày 27/06/2024 của Chính phủ về Quy định về giá đất;
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0309509811 ngày 09/11/2009 và cấp đổi ngày 25 tháng 7 năm 2022;
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá số 012/TĐG ngày 19/08/2015; cấp lại lần 3 ngày 21/09/2022;
- Thông báo số 1271/TB-BTC ngày 31/12/2024 của Bộ Tài chính về việc công bố Danh sách thẩm định về giá đủ điều kiện hành nghề thẩm định giá kể từ ngày 01/01/2025 tại các doanh nghiệp thẩm định giá; Danh sách doanh nghiệp thẩm định giá, chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá không bảo đảm điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá kể từ ngày 01/01/2025;
- Quyết định số 66/2024/QĐ-UBND ngày 24/09/2024 của UBND thành phố Hồ Chí Minh ban hành bảng giá nhà ở, công trình vật kiến trúc xây dựng mới phần xây dựng công trình trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.
- Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 của UBND thành phố Hồ Chí Minh ban hành quy định về bảng giá đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2020-2024;

- Quyết định số 79/2024/QĐ-UBND ngày 21/10/2024 của UBND thành phố Hồ Chí Minh về việc sửa đổi, bổ sung 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.
- Hợp đồng thẩm định giá số A.054/25/SaigonPA/HĐ ngày 09/04/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Công Ty TNHH Phát Triển Thương Mại Thiên Bảo;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành CM 428245, số vào sổ cấp GCN: CS17279 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường TP.Hồ Chí Minh cấp ngày 17/04/2019.

### **3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:**

#### **3.1. Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 503, tờ bản đồ số 27, địa chỉ: số 225A, Đường Hà Duy Phiên, Ấp 5, Xã Bình Mỹ, Huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh**

##### **3.1.1. Vị trí**

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 503, tờ bản đồ số 27, địa chỉ: số 225A, Đường Hà Duy Phiên, Ấp 5, Xã Bình Mỹ, Huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh
- Vị trí: Tài sản thẩm định theo giấy chứng nhận tiếp giáp mặt tiền đường Hà Duy Phiên thông qua con rạch, tuy nhiên qua khảo sát thực tế, dưới sự hướng dẫn của khách hàng, con rạch đã được san lấp và tiếp giáp mặt tiền đường Hà Duy Phiên (đường nhựa), vị trí tài sản cách đường Hương Lộ 6 và Ủy ban dân dân xã Bình Mỹ khoảng 2 km, cách đường Võ Văn Bích khoảng 2,2km.

##### **3.1.2. Hiện trạng khu đất**

- Diện tích đất được chứng nhận theo giấy chứng nhận là: 1146 m<sup>2</sup>. Trong đó:
  - + Diện tích đất ở tại nông thôn ngoài lộ giới và chỉ giới rạch: 300 m<sup>2</sup>
  - + Diện tích đất trồng cây lâu năm ngoài lộ giới và chỉ giới rạch: khoảng 603,6 m<sup>2</sup>
  - + Diện tích đất trồng cây lâu năm thuộc chỉ giới rạch: khoảng 234,93 m<sup>2</sup>
  - + Diện tích đất trồng cây lâu năm thuộc lộ giới: khoảng 7,47 m<sup>2</sup>
 (Diện tích trong lộ giới, chỉ giới rạch tạm tính theo Mục III. Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của giấy chứng nhận).
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại nông thôn + đất trồng cây lâu năm;
- Chiều rộng mặt tiền: khoảng 1,93m;
- Thời hạn sử dụng đất: Đất ở tại nông thôn: lâu dài; đất trồng cây lâu năm: 2045;
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng;
- Hình dạng lô đất: Không cân đối (hình cổ chai).
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: Nhà xưởng.

##### **3.1.3. Thông tin quy hoạch**

- Tài sản thẩm định có một phần thuộc quy hoạch lộ giới và chỉ giới rạch theo giấy chứng nhận và chưa có thông tin quy hoạch theo trang [thongtinquyhoach.hochiminhcity.gov.vn](http://thongtinquyhoach.hochiminhcity.gov.vn)

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

#### **4.1. Thông tin tổng quan về thị trường**

- Qua khảo sát thông tin tại khu vực thẩm định giá, Saigon PA nhận định thị trường cung cầu bất động sản tương đối dồi dào đối với tài sản là đất thổ vườn có quy mô diện tích nhỏ và trung bình.
- Thông tin rao bán chủ yếu từ website, môi giới, chủ tài sản Giao dịch được thực hiện chủ yếu thông qua thỏa thuận giá giữa bên mua và bên bán.

- Triển vọng: Trong bối cảnh kinh tế vĩ mô trong nước thuận lợi, tăng trưởng kinh tế phục hồi, mặt bằng lãi suất duy trì ở mức thấp, lạm phát tăng trong tầm kiểm soát, hàng loạt văn bản luật mới về bất động sản có hiệu lực, thị trường bất động sản bước đầu có những tín hiệu phục hồi tích cực cả về giá lẫn khối lượng giao dịch. Mặc dù vẫn còn một số khó khăn như tăng trưởng tín dụng ngành còn thấp, áp lực đáo hạn trái phiếu đối với doanh nghiệp bất động sản còn lớn, vướng mắc về pháp lý nhưng với triển vọng tăng trưởng kinh tế, điều kiện vĩ mô tích cực, các biện pháp tháo gỡ khó khăn của Chính phủ, Saigon PA nhận định thị trường bất động sản trong nước nói chung và tại khu vực thẩm định giá nói riêng nhiều khả năng tiếp tục đà phục hồi trong trung hạn và phát triển ổn định trong dài hạn.

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

- Yếu tố về kinh tế: Khu dân cư tập trung tương đối đông đúc; hoạt động kinh tế 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.

### **5. GIÀ THIẾT VÀ GIÀ THIẾT ĐẶC BIỆT**

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

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

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

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

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

- Qua khảo sát thực tế, thu thập thông tin trên thị trường, thông tin giao dịch bất động sản có cùng mục đích sử dụng đất với tài sản thẩm định giá tương đối hạn chế. Saigon PA đề xuất lấy tài sản so sánh là đất thổ vườn và thực hiện chuyển đổi mục đích sử dụng đất theo bảng giá đất Nhà nước quy định bởi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có hiệu lực tại thời điểm thẩm định giá.

##### **6.2.1. Xác định giá trị quyền sử dụng đất ở tại nông thôn**

##### **❖ 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 10/2024                                                                       | Rao bán tháng 6/2024                                                                        | Rao bán tháng 10/2024                                                                         |
| 2   | Tình trạng pháp lý                                            | Giấy chứng nhận QSDĐ                                            | Giấy chứng nhận QSDĐ                                                                        | Giấy chứng nhận QSDĐ                                                                        | Giấy chứng nhận QSDĐ                                                                          |
| 3   | Điều kiện giao dịch                                           | Tài sản giao dịch thông thường                                  | Tài sản giao dịch thông thường                                                              | Tài sản giao dịch thông thường                                                              | Tài sản giao dịch thông thường                                                                |
| 4   | Mục đích sử dụng đất                                          | ONT                                                             | ONT+CLN                                                                                     | ONT+HNK                                                                                     | ONT+CLN                                                                                       |
| 5   | Vị trí                                                        | Mặt tiền Hà Duy Phiên, xã Bình Mỹ, huyện Củ Chi, TP Hồ Chí Minh | Mặt tiền Hà Duy Phiên, xã Bình Mỹ, huyện Củ Chi, TP Hồ Chí Minh                             | Mặt tiền Hà Duy Phiên + hẻm đất rộng khoảng 3 -4m, xã Bình Mỹ, huyện Củ Chi, TP Hồ Chí Minh | Mặt tiền đường Bình Mỹ + mặt hẻm đất rộng khoảng 2m, xã Bình Mỹ, huyện Củ Chi, TP Hồ Chí Minh |
| 6   | Chiều rộng mặt tiền                                           | 1,93m                                                           | 5,0m                                                                                        | 7,0m                                                                                        | 17,0m                                                                                         |
| 7   | Quy mô diện tích                                              | 1146,0m2                                                        | 139,2m2                                                                                     | 215,5m2                                                                                     | 412,0m2                                                                                       |
| 7.1 | Đất ở phù hợp quy hoạch                                       | 300m2                                                           | 113,7m2                                                                                     | 95,9m2                                                                                      | 273m2                                                                                         |
| 7.2 | Đất cây lâu năm phù hợp quy hoạch                             | 603,6m2                                                         |                                                                                             |                                                                                             | 32m2                                                                                          |
| 7.3 | Đất cây lâu năm thuộc lộ giới, chỉ giới rạch                  | 242,4m2                                                         | 25,5m2                                                                                      | 119,6m2                                                                                     | 107m2                                                                                         |
|     |                                                               |                                                                 |                                                                                             |                                                                                             |                                                                                               |
| 8   | Cơ sở hạ tầng                                                 | Đường nhựa                                                      | Đường nhựa                                                                                  | Đường nhựa                                                                                  | Đường nhựa                                                                                    |
| 9   | Hình dáng                                                     | Không cân đối (cổ chai)                                         | 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)                                             |                                                                 | 7.000.000.000                                                                               | 7.200.000.000                                                                               | 14.500.000.000                                                                                |
| 12  | Nhận định từ giá rao bán về giá ước tính giao dịch thành công |                                                                 | Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp | Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp | Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp   |
| 13  | Giá ước tính giao dịch thành công (VND)                       |                                                                 | 6.860.000.000                                                                               | 6.408.000.000                                                                               | 14.210.000.000                                                                                |

| STT | Yếu tố so sánh                                                             | TSTĐ | TSSS1             | TSSS2             | TSSS3            |
|-----|----------------------------------------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|------------------|
| 14  | Kết cấu công trình xây dựng                                                |      | Nhà cấp 4         | Nhà nát           | Nhà cấp 4        |
|     | Diện tích sàn sử dụng                                                      |      | 139,2             | 0,0               | 150,0            |
|     | Giá trị công trình xây dựng (VND)                                          |      | 619.495.680       | 0                 | 704.445.000      |
| 15  | Giá trị chuyển đổi mục đích sử dụng đất, diện tích đất thuộc lộ giới (VND) |      | 19.125.000        | 74.750.000        | 374.814.000      |
| 16  | Đơn giá QSDĐ (VND/m <sup>2</sup> )                                         |      | 54.717.000        | 66.040.000        | 45.509.000       |
| 17  | Thông tin tham chiếu                                                       |      | Tuấn - 0963238234 | Kiệt - 0338495593 | Nam - 0988643994 |

❖ **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 <sup>2</sup> ) |                                                                 | 54.717.000                                                      | 66.040.000                                                                                  | 45.509.000                                                                                    |
| B   | Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh       |                                                                 |                                                                 |                                                                                             |                                                                                               |
| 1   | Tình trạng pháp lý                       | Giấy chứng nhận QSDĐ                                            | Giấy chứng nhận QSDĐ                                            | Giấy chứng nhận QSDĐ                                                                        | Giấy chứng nhận QSDĐ                                                                          |
|     | Tỷ lệ điều chỉnh                         |                                                                 | 0,00%                                                           | 0,00%                                                                                       | 0,00%                                                                                         |
|     | Mức điều chỉnh                           |                                                                 | 0                                                               | 0                                                                                           | 0                                                                                             |
|     | Giá trị sau điều chỉnh                   |                                                                 | 54.717.000                                                      | 66.040.000                                                                                  | 45.509.000                                                                                    |
| 2   | Điều kiện giao dịch                      | Tài sản giao dịch thông thường                                  | Tài sản giao dịch thông thường                                  | Tài sản giao dịch thông thường                                                              | Tài sản giao dịch thông thường                                                                |
|     | Tỷ lệ điều chỉnh                         |                                                                 | 0,00%                                                           | 0,00%                                                                                       | 0,00%                                                                                         |
|     | Mức điều chỉnh                           |                                                                 | 0                                                               | 0                                                                                           | 0                                                                                             |
|     | Giá trị sau điều chỉnh                   |                                                                 | 54.717.000                                                      | 66.040.000                                                                                  | 45.509.000                                                                                    |
| 3   | Vị trí                                   | Mặt tiền Hà Duy Phiên, xã Bình Mỹ, huyện Củ Chi, TP Hồ Chí Minh | Mặt tiền Hà Duy Phiên, xã Bình Mỹ, huyện Củ Chi, TP Hồ Chí Minh | Mặt tiền Hà Duy Phiên + hẻm đất rộng khoảng 3 -4m, xã Bình Mỹ, huyện Củ Chi, TP Hồ Chí Minh | Mặt tiền đường Bình Mỹ + mặt hẻm đất rộng khoảng 2m, xã Bình Mỹ, huyện Củ Chi, TP Hồ Chí Minh |
|     | Tỷ lệ điều chỉnh                         |                                                                 | 0,00%                                                           | -3,00%                                                                                      | -3,00%                                                                                        |
|     | Mức điều chỉnh                           |                                                                 | 0                                                               | -1.981.200                                                                                  | -1.365.270                                                                                    |
|     | Giá trị sau điều chỉnh                   |                                                                 | 54.717.000                                                      | 64.058.800                                                                                  | 44.143.730                                                                                    |

| STT | Yếu tố so sánh                                                       | TSTĐ                                  | TSSS1                                 | TSSS2                                 | TSSS3                                 |
|-----|----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| 4   | Chiều rộng mặt tiền                                                  | 1,93m                                 | 5,0m                                  | 7,0m                                  | 17,0m                                 |
|     | Tỷ lệ điều chỉnh                                                     |                                       | -1,54%                                | -2,54%                                | -7,54%                                |
|     | Mức điều chỉnh                                                       |                                       | -842.642                              | -1.677.416                            | -3.431.379                            |
|     | Giá trị sau điều chỉnh                                               |                                       | 53.874.358                            | 62.381.384                            | 40.712.351                            |
| 5   | Quy mô diện tích                                                     | 1146,0m <sup>2</sup>                  | 139,2m <sup>2</sup>                   | 215,5m <sup>2</sup>                   | 412,0m <sup>2</sup>                   |
|     | Tỷ lệ điều chỉnh                                                     |                                       | -28,77%                               | -26,59%                               | -12,23%                               |
|     | Mức điều chỉnh                                                       |                                       | -15.742.081                           | -17.560.036                           | -5.565.751                            |
|     | Giá trị sau điều chỉnh                                               |                                       | 38.132.277                            | 44.821.348                            | 35.146.601                            |
| 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                                               |                                       | 38.132.277                            | 44.821.348                            | 35.146.601                            |
| 7   | Hình dáng                                                            | Không cân đối (cổ chai)               | Cân đối                               | Cân đối                               | Cân đối                               |
|     | Tỷ lệ điều chỉnh                                                     |                                       | -38,65%                               | -38,65%                               | -38,65%                               |
|     | Mức điều chỉnh                                                       |                                       | -21.148.121                           | -25.524.460                           | -17.589.229                           |
|     | Giá trị sau điều chỉnh                                               |                                       | 16.984.157                            | 19.296.888                            | 17.557.372                            |
| 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                                               |                                       | 16.984.157                            | 19.296.888                            | 17.557.372                            |
| C   | Mức giá chỉ dẫn (VND/m <sup>2</sup> )                                |                                       | 16.984.157                            | 19.296.888                            | 17.557.372                            |
| C1  | Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m <sup>2</sup> )         |                                       | 17.946.139                            |                                       |                                       |
| C2  | Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%) |                                       | -5%                                   | 8%                                    | -2%                                   |
| D   | <b>Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m<sup>2</sup>)</b>                 |                                       | <b>17.946.000</b>                     |                                       |                                       |
| E   | Tổng giá trị điều chỉnh gộp                                          |                                       | 37.732.843                            | 46.743.112                            | 27.951.628                            |
|     | Số lần điều chỉnh                                                    |                                       | 3                                     | 4                                     | 4                                     |
|     | Biên độ điều chỉnh                                                   |                                       | 1,5% - 38,7%                          | 2,5% - 38,7%                          | 3,0% - 38,7%                          |
|     | Tổng giá trị điều chỉnh thuần                                        |                                       | -37.732.843                           | -46.743.112                           | -27.951.628                           |

❖ **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 các yếu tố vị trí, chiều rộng mặt tiền, quy mô diện tích, hình dáng so với tài sản cần thẩm định:

- Về vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp mặt tiền đường Hà Duy Phiên, tương đồng tài sản so sánh 1. Trong khi đó, tài sản so sánh 2, 3, lần lượt tiếp giáp mặt tiền Hà Duy Phiên + hẻm đất rộng khoảng 3 -4m; mặt tiền đường Bình Mỹ + mặt hẻm đất rộng khoảng 2m, 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 2, 3 là khoảng 3% về yếu tố vị trí.
- Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định có chiều rộng mặt tiền 1,93m. Trong khi đó, tài sản so sánh 1, 2, 3 có chiều rộng mặt tiền lần lượt là 5m, 7m, 17m, 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 là khoảng 1,54%, 2,54%, 7,54% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có quy mô diện tích 1146m<sup>2</sup>. Trong khi đó, tài sản so sánh 1, 2, 3 có quy mô diện tích lần lượt là 139,2m<sup>2</sup>, 215,5m<sup>2</sup>, 412m<sup>2</sup>, lợi thế hơn so với tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn tài sản so sánh 1, 2, 3 lần lượt là khoảng 28,77%, 26,59%, 12,23% về yếu tố quy mô diện tích.
- Về hình dáng: Tài sản thẩm định có hình dáng không cân đối (hình cổ chai). Trong khi đó, tài sản so sánh 1, 2, 3 có hình dáng cân đối, 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 là khoảng 38,65% về yếu tố hình dáng.

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

- Qua bảng điều chỉnh, ta thấy chênh lệch giữa mỗi mức giá chỉ dẫn với mức giá trung bình của các mức giá chỉ dẫn không quá 15%. Saigon PA đề xuất sử dụng bình quân mức giá chỉ dẫn sau điều chỉnh của 3 tài sản so sánh để làm đơn giá chỉ dẫn cho tài sản thẩm định, tương ứng là **17.946.000 VND/m<sup>2</sup>**.
- Tài sản thẩm định có diện tích đất ở tại nông thôn ngoài lộ giới và chỉ giới rạch: 300 m<sup>2</sup>  
$$\begin{aligned}\text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích đất} \times \text{Đơn giá} \\ &= 300 \text{ m}^2 \times 17.946.000 \text{ VND/m}^2 \\ &= \mathbf{5.383.800.000 \text{ VNĐ.}}\end{aligned}$$

**6.2.2. Xác định giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm ngoài lộ giới và chỉ giới rạch**

❖ **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 10/2024                                                                       | Rao bán tháng 6/2024                                                                        | Rao bán tháng 10/2024                                                                         |
| 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                                          | CLN                                                             | ONT+CLN                                                                                     | ONT+HNK                                                                                     | ONT+CLN                                                                                       |
| 5   | Vị trí                                                        | Mặt tiền Hà Duy Phiên, xã Bình Mỹ, huyện Củ Chi, TP Hồ Chí Minh | Mặt tiền Hà Duy Phiên, xã Bình Mỹ, huyện Củ Chi, TP Hồ Chí Minh                             | Mặt tiền Hà Duy Phiên + hẻm đất rộng khoảng 3 -4m, xã Bình Mỹ, huyện Củ Chi, TP Hồ Chí Minh | Mặt tiền đường Bình Mỹ + mặt hẻm đất rộng khoảng 2m, xã Bình Mỹ, huyện Củ Chi, TP Hồ Chí Minh |
| 6   | Chiều rộng mặt tiền                                           | 1,93m                                                           | 5,0m                                                                                        | 7,0m                                                                                        | 17,0m                                                                                         |
| 7   | Quy mô diện tích                                              | 1146,0m <sup>2</sup>                                            | 139,2m <sup>2</sup>                                                                         | 215,5m <sup>2</sup>                                                                         | 412,0m <sup>2</sup>                                                                           |
| 7.1 | Đất ở phù hợp quy hoạch                                       | 300m <sup>2</sup>                                               | 113,7m <sup>2</sup>                                                                         | 95,9m <sup>2</sup>                                                                          | 273m <sup>2</sup>                                                                             |
| 7.2 | Đất cây lâu năm phù hợp quy hoạch                             | 603,6m <sup>2</sup>                                             |                                                                                             |                                                                                             | 32m <sup>2</sup>                                                                              |
| 7.3 | Đất cây lâu năm thuộc lộ giới, chỉ giới rạch                  | 242,4m <sup>2</sup>                                             | 25,5m <sup>2</sup>                                                                          | 119,6m <sup>2</sup>                                                                         | 107m <sup>2</sup>                                                                             |
| 8   | Cơ sở hạ tầng                                                 | Đường nhựa                                                      | Đường nhựa                                                                                  | Đường nhựa                                                                                  | Đường nhựa                                                                                    |
| 9   | Hình dáng                                                     | Không cân đối (cổ chai)                                         | 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)                                             |                                                                 | 7.000.000.000                                                                               | 7.200.000.000                                                                               | 14.500.000.000                                                                                |
| 12  | Nhận định từ giá rao bán về giá ước tính giao dịch thành công |                                                                 | Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp | Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp | Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp   |

| STT | Yếu tố so sánh                                                             | TSTĐ | TSSS1             | TSSS2             | TSSS3            |
|-----|----------------------------------------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|------------------|
| 13  | Giá ước tính giao dịch thành công (VND)                                    |      | 6.860.000.000     | 6.408.000.000     | 14.210.000.000   |
| 14  | Kết cấu công trình xây dựng                                                |      | Nhà cấp 4         | Nhà nát           | Nhà cấp 4        |
|     | Diện tích sàn sử dụng                                                      |      | 139,2             | 0,0               | 150,0            |
|     | Giá trị công trình xây dựng (VND)                                          |      | 619.495.680       | 0                 | 704.445.000      |
| 15  | Giá trị chuyển đổi mục đích sử dụng đất, diện tích đất thuộc lộ giới (VND) |      | 1.636.024.275     | 1.438.519.925     | 3.962.514.750    |
| 16  | Đơn giá QSDĐ (VND/m <sup>2</sup> )                                         |      | 40.497.000        | 51.819.000        | 31.289.000       |
| 17  | Thông tin tham chiếu                                                       |      | Tuấn - 0963238234 | Kiệt - 0338495593 | Nam - 0988643994 |

❖ **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 <sup>2</sup> ) |                                | 40.497.000                     | 51.819.000                     | 31.289.000                     |
| 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                   |                                | 40.497.000                     | 51.819.000                     | 31.289.000                     |
| 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                   |                                | 40.497.000                     | 51.819.000                     | 31.289.000                     |

| STT | Yếu tố so sánh                        | TSTĐ                                            | TSSS1                                                           | TSSS2                                                                                       | TSSS3                                                                                         |
|-----|---------------------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3   | Vị trí                                | Mặt tiền Hà Duy Phiên, xã Bình Mỹ, huyện Củ Chi | Mặt tiền Hà Duy Phiên, xã Bình Mỹ, huyện Củ Chi, TP Hồ Chí Minh | Mặt tiền Hà Duy Phiên + hẻm đất rộng khoảng 3 -4m, xã Bình Mỹ, huyện Củ Chi, TP Hồ Chí Minh | Mặt tiền đường Bình Mỹ + mặt hẻm đất rộng khoảng 2m, xã Bình Mỹ, huyện Củ Chi, TP Hồ Chí Minh |
|     | Tỷ lệ điều chỉnh                      |                                                 | 0,00%                                                           | -3,00%                                                                                      | -3,00%                                                                                        |
|     | Mức điều chỉnh                        |                                                 | 0                                                               | -1.554.570                                                                                  | -938.670                                                                                      |
|     | Giá trị sau điều chỉnh                |                                                 | 40.497.000                                                      | 50.264.430                                                                                  | 30.350.330                                                                                    |
| 4   | Chiều rộng mặt tiền                   | 1,93m                                           | 5,0m                                                            | 7,0m                                                                                        | 17,0m                                                                                         |
|     | Tỷ lệ điều chỉnh                      |                                                 | -1,54%                                                          | -2,54%                                                                                      | -7,54%                                                                                        |
|     | Mức điều chỉnh                        |                                                 | -623.654                                                        | -1.316.203                                                                                  | -2.359.191                                                                                    |
|     | Giá trị sau điều chỉnh                |                                                 | 39.873.346                                                      | 48.948.227                                                                                  | 27.991.139                                                                                    |
| 5   | Quy mô diện tích                      | 1146,0m <sup>2</sup>                            | 139,2m <sup>2</sup>                                             | 215,5m <sup>2</sup>                                                                         | 412,0m <sup>2</sup>                                                                           |
|     | Tỷ lệ điều chỉnh                      |                                                 | -28,77%                                                         | -26,59%                                                                                     | -12,23%                                                                                       |
|     | Mức điều chỉnh                        |                                                 | -11.650.987                                                     | -13.778.672                                                                                 | -3.826.645                                                                                    |
|     | Giá trị sau điều chỉnh                |                                                 | 28.222.359                                                      | 35.169.555                                                                                  | 24.164.495                                                                                    |
| 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                |                                                 | 28.222.359                                                      | 35.169.555                                                                                  | 24.164.495                                                                                    |
| 7   | Hình dáng                             | Không cân đối (cổ chai)                         | Cân đối                                                         | Cân đối                                                                                     | Cân đối                                                                                       |
|     | Tỷ lệ điều chỉnh                      |                                                 | -38,65%                                                         | -38,65%                                                                                     | -38,65%                                                                                       |
|     | Mức điều chỉnh                        |                                                 | -15.652.091                                                     | -20.028.044                                                                                 | -12.093.199                                                                                   |
|     | Giá trị sau điều chỉnh                |                                                 | 12.570.269                                                      | 15.141.512                                                                                  | 12.071.296                                                                                    |
| 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                |                                                 | 12.570.269                                                      | 15.141.512                                                                                  | 12.071.296                                                                                    |
| C   | Mức giá chỉ dẫn (VND/m <sup>2</sup> ) |                                                 | 12.570.269                                                      | 15.141.512                                                                                  | 12.071.296                                                                                    |

| STT | Yếu tố so sánh                                                       | TSTĐ | TSSS1             | TSSS2        | TSSS3        |
|-----|----------------------------------------------------------------------|------|-------------------|--------------|--------------|
| C1  | Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m <sup>2</sup> )         |      | 13.261.026        |              |              |
| C2  | Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%) |      | -5%               | 14%          | -9%          |
| D   | <b>Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m<sup>2</sup>)</b>                 |      | <b>13.261.000</b> |              |              |
| E   | Tổng giá trị điều chỉnh gộp                                          |      | 27.926.731        | 36.677.488   | 19.217.704   |
|     | Số lần điều chỉnh                                                    |      | 3                 | 4            | 4            |
|     | Biên độ điều chỉnh                                                   |      | 1,5% - 38,7%      | 2,5% - 38,7% | 3,0% - 38,7% |
|     | Tổng giá trị điều chỉnh thuần                                        |      | -27.926.731       | -36.677.488  | -19.217.704  |

❖ **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 các yếu tố vị trí, chiều rộng mặt tiền, quy mô diện tích, hình dáng so với tài sản cần thẩm định:

- Về vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp mặt tiền đường Hà Duy Phiên, tương đồng tài sản so sánh 1. Trong khi đó, tài sản so sánh 2, 3, lần lượt tiếp giáp mặt tiền Hà Duy Phiên + hẻm đất rộng khoảng 3 -4m, mặt tiền đường Bình Mỹ + mặt hẻm đất rộng khoảng 2m, 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 2, 3 là khoảng 3% về yếu tố vị trí.
- Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định có chiều rộng mặt tiền 1,93m. Trong khi đó, tài sản so sánh 1, 2, 3 có chiều rộng mặt tiền lần lượt là 5m, 7m, 17m, 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 là khoảng 1,54%, 2,54%, 7,54% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có quy mô diện tích 1146m<sup>2</sup>. Trong khi đó, tài sản so sánh 1, 2, 3 có quy mô diện tích lần lượt là 139,2m<sup>2</sup>, 215,5m<sup>2</sup>, 412m<sup>2</sup>, lợi thế hơn so với tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn tài sản so sánh 1, 2, 3 lần lượt là khoảng 28,77%, 26,59%, 12,23% về yếu tố quy mô diện tích.
- Về hình dáng: Tài sản thẩm định có hình dáng không cân đối (hình cổ chai). Trong khi đó, tài sản so sánh 1, 2, 3 có hình dáng cân đối, 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 là khoảng 38,65% về yếu tố hình dáng.

❖ **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 **13.261.000 VND/m<sup>2</sup>**.
- Tài sản thẩm định có diện tích đất trồng cây lâu năm ngoài lộ giới và chỉ giới rạch: khoảng 603,6 m<sup>2</sup>

Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích đất x Đơn giá  
= 603,6 m<sup>2</sup> x 13.261.000 VND/m<sup>2</sup>  
= **8.004.339.600 VNĐ.**

**6.2.3. Xác định giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm thuộc lộ giới, chỉ giới rạch**

- Căn cứ theo yêu cầu của khách hàng, SaigonPA tạm tính giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm thuộc lộ giới, chỉ giới rạch theo Quyết định số 79/2024/QĐ-UBND ngày 21/10/2024 của UBND thành phố Hồ Chí Minh về việc sửa đổi, bổ sung 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.
- Đơn giá đất trồng cây lâu năm vị trí 1 khu vực III: **750.000 VND/m<sup>2</sup>**
- Tài sản thẩm định có diện tích đất trồng cây lâu năm thuộc lộ giới là khoảng 243,93m<sup>2</sup>

Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích đất x Đơn giá đất  
= 243,93m<sup>2</sup> x 750.000 VND/m<sup>2</sup>  
= **176.197.500 VNĐ.**

- Tài sản thẩm định có diện tích đất trồng cây lâu năm thuộc chỉ giới rạch là khoảng 7,47m<sup>2</sup>  
Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích đất x Đơn giá đất  
= 7,47m<sup>2</sup> x 750.000 VND/m<sup>2</sup>  
= **5.602.500 VNĐ.**

❖ **Ghi chú:** Đối với phần diện tích đất thuộc thuộc lộ giới, chỉ giới rạch, theo yêu cầu của khách hàng, Saigon PA tạm tính theo Quyết định số 79/2024/QĐ-UBND ngày 21/10/2024 của UBND thành phố Hồ Chí Minh về việc sửa đổi, bổ sung 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, khi Nhà nước thu hồi, giá trị phần diện tích đất này do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định. Do đó, Saigon PA đề nghị lưu ý trong các giao dịch đối với tài sản.

**7. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:**

| STT                                | Tên tài sản                                                                                                                    | Diện tích (m <sup>2</sup> ) | Đơn giá (VND/m <sup>2</sup> ) | Giá trị thẩm định (VND) |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-------------------------|
| 1                                  | <b>Thửa đất 503, tờ bản đồ 27, địa chỉ: số 225A, Đường Hà Duy Phiên, Ấp 5, Xã Bình Mỹ, Huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh</b> | <b>1146,0</b>               |                               |                         |
| 1.1                                | Giá trị quyền sử dụng đất ở tại nông thôn ngoài lộ giới và chỉ giới rạch                                                       | 300,0                       | 17.946.000                    | 5.383.800.000           |
| 1.2                                | Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm ngoài lộ giới và chỉ giới rạch                                                     | 603,60                      | 13.261.000                    | 8.004.339.600           |
| 1.3                                | Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm thuộc chỉ giới rạch                                                                | 234,93                      | 750.000                       | 176.197.500             |
| 1.4                                | Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm thuộc lộ giới                                                                      | 7,47                        | 750.000                       | 5.602.500               |
| <b>Tổng giá trị làm tròn (VND)</b> |                                                                                                                                |                             |                               | <b>13.570.000.000</b>   |

**Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 13.570.000.000 VND.**  
**Bảng chữ: Mười ba tỷ năm trăm bảy mươi 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 kể từ ngày phát hành chứng thư thẩm định giá.

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

- Kết quả thẩm định giá chỉ có hiệu lực khi các bên tham gia tuân thủ và hoàn thành các điều khoản trong hợp đồng thẩm định giá số A.054/25/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.
- Đối với phần diện tích đất thuộc thuộc lộ giới, chỉ giới rạch, theo yêu cầu của khách hàng, Saigon PA tạm tính theo Quyết định số 79/2024/QĐ-UBND ngày 21/10/2024 của UBND thành phố Hồ Chí Minh về việc sửa đổi, bổ sung 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, khi Nhà nước thu hồi, giá trị phần diện tích đất này do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định. Do đó, Saigon PA đề nghị lưu ý trong các giao dịch đối với tài sản.
- Khách hàng là chủ tài sản hoặc bên thứ ba yêu cầu thẩm định giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc cung cấp hồ sơ pháp lý, tài liệu liên quan quyền sở hữu, quyền sử dụng, đặc tính kinh tế - kỹ thuật và các tính năng khác có liên quan đến tài sản thẩm định và hướng dẫn Saigon PA khi khảo sát vị trí và hiện trạng thực tế tài sản.
- Khách hàng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác của danh mục, số lượng và các thông tin khác liên quan đến tài sản được thẩm định giá đã cung cấp. Saigon PA không thẩm định tính sở hữu hợp pháp hay những thay đổi pháp lý trên giấy tờ gốc mà có thể hiện hoặc không thể hiện trên bản sao đã được cung cấp, và Saigon PA giả định rằng tất cả giấy tờ pháp lý được cung cấp là trung thực và chính xác.
- Kết quả thẩm định trên đây, mặc dù đã được khảo sát, phân tích rất kỹ lưỡng nhưng vẫn là ý chủ quan của Tổ thẩm định giá. Nó có giá trị tham khảo cho mục đích đã ghi trong hợp đồng tại thời điểm thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng "cho một mục đích thẩm định giá" duy nhất theo yêu cầu của khách hàng tại hợp đồng. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.
- Báo cáo kết quả thẩm định giá được lập dựa trên pháp lý, đặc điểm kinh tế kỹ thuật, hiện trạng của tài sản thẩm định, năng lực chuyên môn của tổ thẩm định, các giả định, giả thiết được nêu xuyên suốt trong nội dung của báo cáo. Độ tin cậy của báo cáo phụ thuộc nhiều vào khả năng nhận xét và mức độ am hiểu của người đọc đối với các điều khoản đính kèm trong bản báo cáo này. Saigon PA hoàn toàn không có bất kỳ lợi ích nào, ngoài hợp đồng dịch vụ thẩm định giá, có thể gây ra mâu thuẫn làm ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định.
- Các số liệu được đo lại trên bản vẽ sơ đồ nhà đất hoặc bản đồ quy hoạch như diện tích, chiều rộng mặt tiền, chiều rộng mặt cắt đường (nếu có) chỉ mang tính tham khảo do có thể có sự sai lệch tỷ lệ trên bản vẽ hoặc sai số trong quá trình đo đạc của tổ thẩm định. Sự sai lệch này có thể ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.

- 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 quy định theo bảng giá đất Nhà nước ban hành bởi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh/thành phố trực thuộc trung ương có hiệu lực tại thời điểm thẩm định giá. Các chi phí khác liên quan đến việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất chưa được xem xét (nếu có) được giả định không ảnh hưởng trọng yếu đến kết quả thẩm định giá. Saigon PA đề nghị khách hàng và các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị khi đi kèm với các giả thiết, giả định được nêu xuyên suốt trong báo cáo kết quả thẩm định giá. Khách hàng và các bên liên quan chấp nhận rủi ro khi một số giả định được nêu ra có thể không chính xác trong thực tế, làm ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan cần xem xét kỹ trước khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.

#### 10. CÁC PHỤ LỤC KÈM THEO:

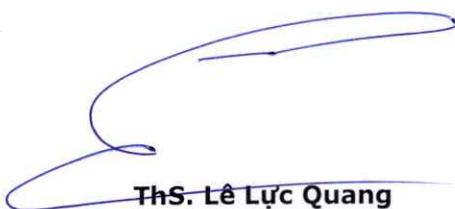
- Hồ sơ thẩm định giá của tài sản: kế hoạch thẩm định giá, các giấy tờ pháp lý liên quan đến tài sản thẩm định, sơ đồ vị trí tài sản, hình ảnh thực tế tài sản, báo cáo kiểm soát nội bộ và biên bản khảo sát hiện trạng tài sản.

**TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN**



**Nguyễn Tấn Tài**

**THẨM ĐỊNH VIÊN**



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

**GIÁM ĐỐC**



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

## MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ



Đường tiếp giáp tài sản thẩm định giá



Đường tiếp giáp tài sản thẩm định giá



Tổng quan tài sản thẩm định giá



Tổng quan tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá



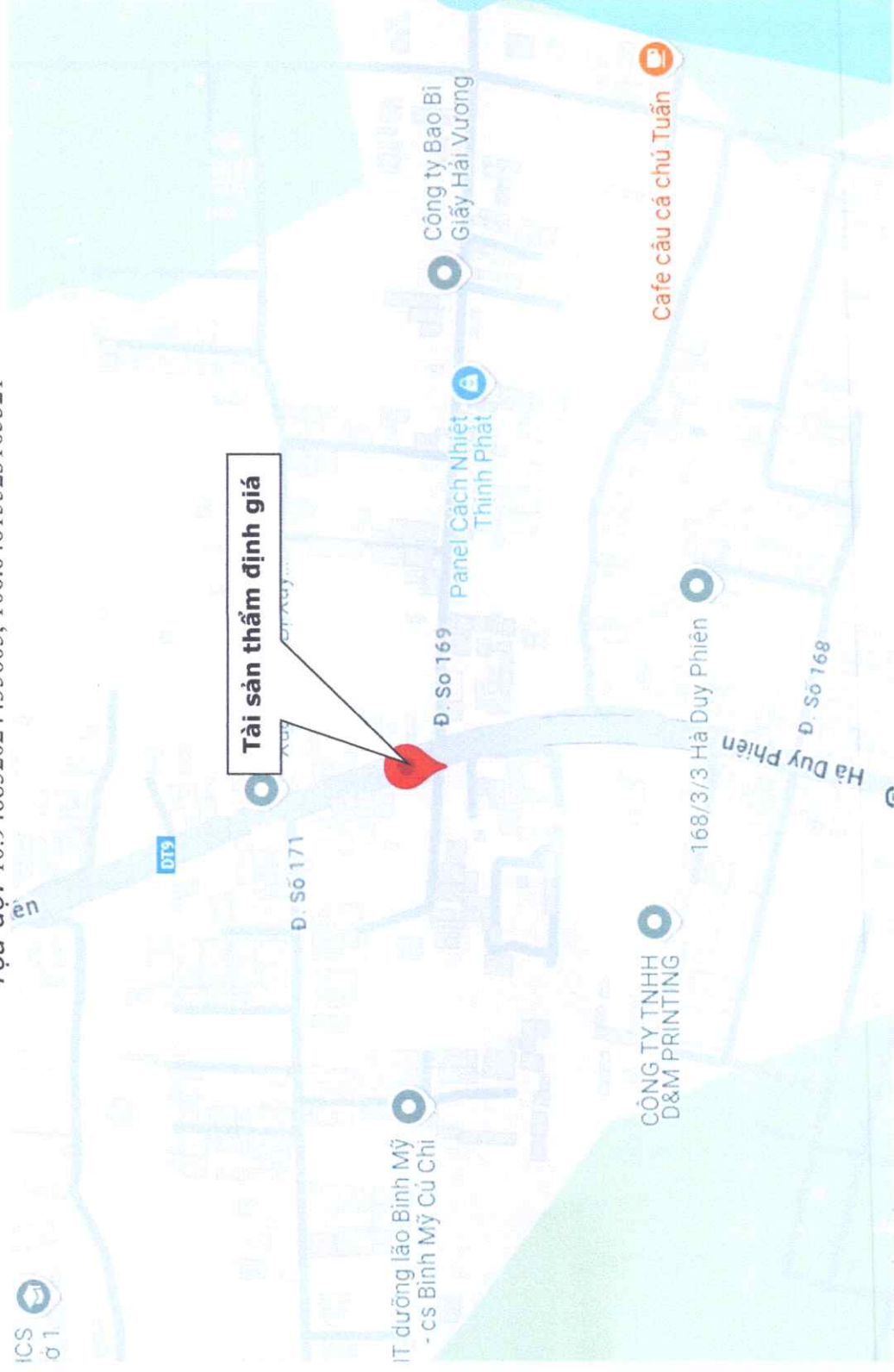
Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Vị trí tài sản thẩm định giá

# SƠ ĐỒ VỊ TRÍ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

Tọa độ: 10.946852024435605, 106.64615523165321



THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc



**GIẤY CHỨNG NHẬN**  
**QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT**  
**QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT**

L. Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

**Ông Nguyễn Bảo Toàn**

Năm sinh: 1974, CMND số: 022687863

Địa chỉ thường trú: 10/4, Cách Mạng Tháng 8, Phường 5, Quận Tân Bình, TP.HCM.

CM 428245

Thư

KHÁCH HÀNG:

DIỆN THOẠI:

ĐỊA CHỈ:

| Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý  | Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền |
|-------------------------------------|------------------------------------|
|                                     |                                    |
| (Chuyển tiếp Trang bổ sung số: ...) |                                    |

11. Thừa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Thừa đất:

- a) Thừa đất số: 503, tờ bản đồ số: 27  
b) Địa chỉ: Xã Bình Mỹ, Huyện Củ Chi, Tp Hồ Chí Minh  
c) Diện tích: 1146m<sup>2</sup>, (bằng chữ: Một nghìn một trăm bốn mươi sáu mét vuông)  
d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng  
đ) Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn 300m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm 846m<sup>2</sup>  
e) Thời hạn sử dụng: Đất ở tại nông thôn: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: 2045  
g) Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất 100m<sup>2</sup>; Nhận chuyển nhượng đất được công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất: 200m<sup>2</sup>; Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất: 846m<sup>2</sup>

2. Nhà ở:

- a) Loại nhà ở: Nhà ở riêng lẻ  
b) Diện tích xây dựng: 179,58m<sup>2</sup>, c) Diện tích sàn: 359,16m<sup>2</sup>  
d) Hình thức sở hữu: Sở hữu riêng  
đ) Cấp (Hạng): Cấp 3, e) Thời hạn sở hữu: -/-

3. Công trình xây dựng khác: -/-

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

5. Cây lâu năm: -/-

6. Ghi chú:

Cấp đổi GCN từ GCN số CH02744 do UBND huyện Củ Chi cấp ngày 17/03/2011, đăng ký thay đổi ngày 08/05/2017, ngày 15/05/2017

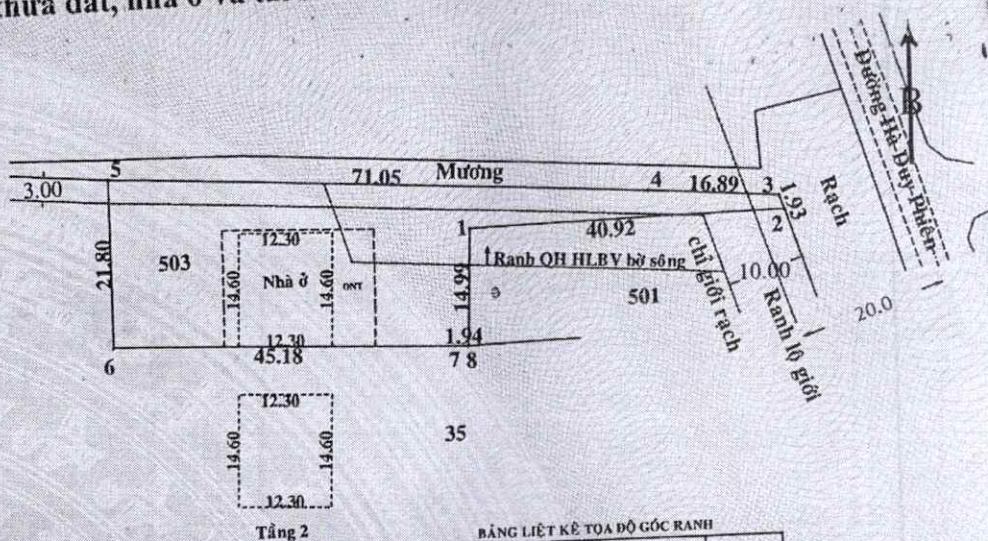
Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 04 năm 2019  
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TP HỒ CHÍ MINH  
TUQ. GIÁM ĐỐC SỞ  
PHÓ GIÁM ĐỐC VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐA



Số vào sổ cấp GCN: CS 17.279

Lưu hành Phưong

### III. Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất



**BẢNG LIỆT KÊ TỌA ĐỘ GÓC RANH**

| Số hiệu điểm | Tọa độ     |           | Cạnh  |
|--------------|------------|-----------|-------|
|              | X(m)       | Y(m)      |       |
| 1            | 1210719.68 | 597762.09 | 40.92 |
| 2            | 1210720.33 | 597803.01 | 1.93  |
| 3            | 1210722.15 | 597802.37 | 16.89 |
| 4            | 1210723.42 | 597785.53 | 71.05 |
| 5            | 1210728.40 | 597714.65 | 21.80 |
| 6            | 1210706.60 | 597714.42 | 45.18 |
| 7            | 1210704.78 | 597759.56 | 1.94  |
| 8            | 1210704.70 | 597761.50 | 14.99 |
| 1            | 1210719.68 | 597762.09 |       |

Phần chi tiết: Xem tại bản vẽ sơ đồ nhà đất số 2727/HĐ-HT/2018 do Công ty TNHH MTV TK XD đo đạc bản đồ Hoàng Thịnh lập.

### IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý

- Người sử dụng đất thay đổi CMND từ số 022687863 thành CCCD số 079074003702 theo hồ sơ số: 002779.DT.002.
- Nội dung trang 2 địa chỉ thửa đất thay đổi là số 225A, Đường Hà Duy Phiên, Ấp 5, Xã Bình Mỹ, Huyện Củ Chi, Thành Phố Hồ Chí Minh.

CHÍNH HÀNH VPĐK ĐẤT ĐAI  
HUYỆN CỦ CHI  
Xác nhận của cơ quan  
có thẩm quyền  
PHÓ GIÁM ĐỐC  
CHÍNH HÀNH  
VĂN PHÒNG  
ĐANG Y ĐẤT ĐAI  
H. CỦ CHI  
Phan Thanh Tùng

# THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

## TRANG BỔ SUNG GIẤY CHỨNG NHẬN

Thửa đất số: 503

Tờ bản đồ số: 27

Số phát hành GCN:

CM 428245 Số vào sổ cấp GCN:

CS17279

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý

Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

CHI NHANH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI H. CÚ CHI

HUYỆN CÚ CHI  
KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC

27-05-2019

Thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công Thương-CN Bình Chánh; 77 An Dương Vương, Phường An Lạc A, Quận Bình Tân, TPHCM theo hồ sơ số 002779.TC.003.



Trần Tuấn Khanh

KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC

25-04-2022

Xóa nội dung đăng ký thế chấp ngày 27/05/2019 theo hồ sơ số 002779.XC.004.



Phan Thanh Tùng  
KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC

29-06-2022

Thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam-CN Phú Nhuận-PGD Bến Nghé; địa chỉ: 569 Trần Hưng Đạo, phường Cầu Kho, quận 1, TPHCM theo hồ sơ số 002779.TC.006.



Phan Thanh Tùng

Trang bổ sung này luôn phải đính kèm Giấy chứng nhận mới có giá trị pháp lý

Trang bổ sung số: .af

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý

Xác nhận của cơ quan  
CHI NHÁNH VPĐK ĐẤT ĐAI

HUYỆN CÚ CHI  
GIÁM ĐỐC

07/06/2022

27018

Chuyển nhượng cho Ông Phạm Minh Đức, Sinh  
năm: 1998, CCCD số: 079098003762, địa chỉ thường  
trú: 153C đường số 8, Phường 11, Quận Gò Vấp, Tp  
Hồ Chí Minh; theo hồ sơ số 002779.CN.005



Hà Thanh Truyền

KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC

28-02-2025

Đã xóa đăng ký thế chấp



Phan Thanh Tùng

CHI NHÁNH VPĐK ĐẤT ĐAI  
HUYỆN CÚ CHI  
GIÁM ĐỐC

17/03/2025

Chuyển nhượng cho Ông Nguyễn Đình Chiêu, ngày  
sinh 12/12/1982, CCCD: 066082006374, địa chỉ tại  
107/19 Huỳnh Văn Nghệ, Phường 12, quận Gò Vấp,  
Thành phố Hồ Chí Minh và vợ: Bà Nguyễn Thị Mỹ  
Linh, ngày sinh 18/11/1981, CCCD: 046181007216,  
địa chỉ tại Thôn 6, Ma Đa Guôi, Đa Huoai, Lâm  
Đồng theo hồ sơ số 002779.CN.006



Hà Thanh Truyền

Người được cấp Giấy chứng nhận không được sửa chữa, tẩy xóa hoặc bổ  
sung bất kỳ nội dung nào trong Giấy chứng nhận; khi bị mất hoặc hư  
hỏng Giấy chứng nhận phải khai báo ngay với cơ quan cấp Giấy.

Kèm theo GCN này có Trang bổ sung số: 01



2755019002779

DIỆN THOẠI:.....