

✧ **Số chứng thư: 012/2026/A.032 (Số hợp đồng: A.043/26/SaigonPA/HĐ)**

✧ **Khách hàng yêu cầu thẩm định giá: Ông Lê Anh Đức**

✧ **Tài sản thẩm định giá:** Giá trị căn hộ chung cư

✧ **Địa chỉ tài sản thẩm định:** Căn hộ chung cư số 7.10 Lô M2 Chung cư số 1 Tôn Thất
Thuyết, phường 1, quận 4, Tp. HCM (nay là phường Vĩnh Hội, Tp. HCM).

✧ **Ngày phát hành chứng thư:** 30/03/2026.



CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: Ông Lê Anh Đức

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số A.043/26/SaigonPA/HĐ ngày 27/03/2026 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Ông Lê Anh Đức;

Căn cứ Báo cáo thẩm định giá số 012/2026/A.032 ngày 30/03/2026. 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 012/2026/A.032 ngày 30/03/2026. với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng : Ông Lê Anh Đức
- Địa chỉ : 30 Quang Trung, Tổ dân phố 7, Buôn Hồ, Đắk Lắk
- CCCD : 066200016811

2. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên DN : Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn (Saigon PA)
- Địa chỉ : Số 151 Trần Huy Liệu, Phường Phú Nhuận, TP HCM.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Giá trị căn hộ chung cư số 7.10 Lô M2 Chung cư số 1 Tôn Thất Thuyết, phường 1, quận 4, Tp. HCM (nay là phường Vĩnh Hội, Tp. HCM).

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tháng 03/2026. Ngày khảo sát hiện trạng 27/03/2026.

5. MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Phục vụ công tác xét xử.

6. CƠ SỞ GIÁ TRỊ THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Cơ sở giá trị thị trường.

7. GIÁ THIẾT VÀ GIÁ THIẾT ĐẶC BIỆT:

- Pháp lý của tài sản thẩm định giá là hợp pháp.
- Điều kiện giao dịch trên thị trường bình thường, người bán sẵn sàng bán và người mua sẵn sàng mua, không bị chi phối bởi lý do chủ quan khác.
- Giá ước tính giao dịch thành công là giá đại diện cho tài sản trên thị trường.
- Người cung cấp thông tin/hướng dẫn khảo sát có đầy đủ thẩm quyền, hiểu biết về tài sản.
- SaigonPA xác định giá trị tài sản trong điều kiện chủ sở hữu được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trong tương lai. Kết quả thẩm định chưa xem xét đến các chi phí liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.
- Giá thiết đặc biệt: không có.

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

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

9. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
I	Giá trị căn hộ chung cư số 7.10 Lô M2 Chung cư số 1 Tôn Thất Thuyết, phường 1, quận 4, Tp. HCM (nay là phường Vĩnh Hội, Tp. HCM)	59,66	58.869.000	3.512.124.540
Tổng giá trị (VND)				3.512.124.540
Tổng giá trị làm tròn (VND)				3.512.000.000

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 3.512.000.000 VND.

Bảng chữ: Ba tỷ năm trăm mười hai 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.043/26/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.
- 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 thẩm định giá được lập dựa trên pháp lý, đặc điểm kinh tế kỹ thuật, hiện trạng của tài sản thẩm định, năng lực chuyên môn của tổ thẩm định, các giả định, giả thiết được nêu xuyên suốt trong nội dung của báo cáo. Độ tin cậy của báo cáo phụ thuộc nhiều vào khả năng nhận xét và mức độ am hiểu của người đọc đối với các điều khoản đính kèm trong bản báo cáo này. Saigon PA hoàn toàn không có bất kỳ lợi ích nào, ngoài hợp đồng dịch vụ thẩm định giá, có thể gây ra mâu thuẫn làm ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định.

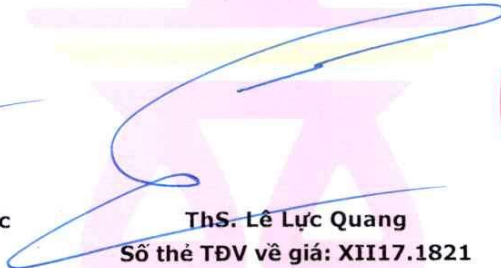
- Các số liệu được đo lại trên bản vẽ sơ đồ nhà đất hoặc bản đồ quy hoạch như diện tích, chiều rộng mặt tiền, chiều rộng mặt cắt đường (nếu có) chỉ mang tính tham khảo do có thể có sự sai lệch tỷ lệ trên bản vẽ hoặc sai số trong quá trình đo đạc của tổ thẩm định. Sự sai lệch này có thể ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị khi đi kèm với các giả thiết, giả định được nêu xuyên suốt trong báo cáo thẩm định giá. Khách hàng và các bên liên quan chấp nhận rủi ro khi một số giả định được nêu ra có thể không chính xác trong thực tế, làm ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan cần xem xét kỹ trước khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- 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 Văn Phước

THẨM ĐỊNH VIÊN



ThS. Lê Lực Quang

Số thẻ ĐTV về giá: XII17.1821

TUQ. CTHĐTV kiêm GIÁM ĐỐC

P. CHỦ TỊCH HĐQT



Nguyễn Thị Diệu Vi

Số thẻ ĐTV về giá: IX14.1228

SAIGON PA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 03 năm 2026

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 : Số 151 Trần Huy Liệu, Phường Phú Nhuận, TP HCM.
- Mã số thuế : 0309509811
- Người đại diện: Nguyễn Thị Diệu Vi Chức vụ: P. Chủ tịch HĐQT
- 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.
- Thẩm định viên thực hiện: ThS. Lê Lực Quang Số thẻ thẩm định viên: XII17.1821
- Hoạt động theo Thông báo số 1294/TB-BTC ngày 31/12/2025 của Bộ Tài Chính về Danh sách thẩm định viên về giá tại các doanh nghiệp thẩm định giá kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 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 năm 2026.
- Điện thoại : 0236.358.8068 Fax: 0236.358.8068
- Email : info@thamdinghgiaisaigon.com Website: www.thamdinghgiaisaigon.com

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

2.1. Thông tin về khách hàng thẩm định giá:

- Tên khách hàng : Ông Lê Anh Đức
- Địa chỉ : 30 Quang Trung, Tổ dân phố 7, Buôn Hồ, Đắk Lắk
- CCCD : 066200016811

2.2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- Giá trị căn hộ chung cư số 7.10 Lô M2 Chung cư số 1 Tôn Thất Thuyết, phường 1, quận 4, Tp. HCM (nay là phường Vĩnh Hội, Tp. HCM).

2.3. Mục đích thẩm định giá:

- Phục vụ công tác vay vốn.

2.4. Cơ sở giá trị thẩm định giá:

- Cơ sở giá trị thị trường.

2.5. Thời điểm thẩm định giá:

- Tháng 03/2026.
- Ngày khảo sát hiện trạng 27/03/2026.

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 2194/TB-BTC ngày 31/12/2025 của Bộ Tài Chính về Danh sách thẩm định viên về giá tại các doanh nghiệp thẩm định giá kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 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 năm 2026;
- Nghị quyết số 87/2025/NQ-HĐND ngày 26/12/2025 của HĐND thành phố Hồ Chí Minh Ban hành quy định Bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh;
- Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/04/2025 của Bộ xây dựng quyết định công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024.

- Hợp đồng thẩm định giá số A.043/26/SaigonPA/HĐ ngày 27/03/2026 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Ông Lê Anh Đức;
- Biên bản giao tạm nhà chung cư số 7.10 Lô M2 – Chung cư Phường 1 Quận 4 ngày 1/11/2006 giữa Công ty Dịch vụ Công ích Quận 4 và Bà Đặng Ngọc Phương Anh.
- Văn bản số 6484/UBND-BBT ngày 23/01/2009 của UBND Quận 8 TPHCM về việc bố trí tạm căn hộ tái định cư cho hộ gia đình bà Đặng Ngọc Phương Anh thuộc phạm vi dự án Cải thiện môi trường nước trên địa bàn quận 8.
- Quyết định số 650/QĐ-UBND của UBND Quận 8 TPHCM, ngày 23/01/2009 về việc bố trí căn hộ tái định cư số 7.10 lô M2 tầng 8 chung cư Tôn Thất Thuyết phường 1 quận 4 cho hộ gia đình bà Đặng Ngọc Phương Anh (đại diện thừa kế) cư ngụ 347A, đường Ba Đình, phường 8, quận 8 thuộc diện giải tỏa của dự án Cải thiện môi trường nước TPHCM trên địa bàn quận 8.
- Biên bản bàn giao căn hộ số 7.10 lô M2 tầng 8 chung cư số 1 Tôn Thất Thuyết, phường 1 quận 4 ngày 09/01/2024 giữa Công ty TNHH MTV dịch vụ công ích quận 4 và bà Đặng Ngọc Phương Anh (đại diện thừa kế).
- Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư phục vụ tái định cư căn hộ số 7.10 lô M2 chung cư số 1 Tôn Thất Thuyết, phường 1 quận 4 số: 0101/HĐMB ngày 09/01/2024 được ký kết giữa Công ty TNHH MTV dịch vụ công ích quận 4 và bà Đặng Ngọc Phương Anh (đại diện thừa kế).

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

3.1. Thông tin căn hộ chung cư số 7.10 Lô M2 Chung cư số 1 Tôn Thất Thuyết, phường 1, quận 4, Tp. HCM (nay là phường Vĩnh Hội, Tp. HCM)

3.1.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định là căn hộ chung cư số 7.10 Lô M2 Chung cư số 1 Tôn Thất Thuyết, phường 1, quận 4, Tp. HCM (nay là phường Vĩnh Hội, Tp. HCM)
- Vị trí: Dự án Nhà Chung cư số 1 Tôn Thất Thuyết có tiếp giáp đường nội bộ hướng ra hẻm 324 Bến Vân Đồn, dự án chung cư cách đường Tôn Thất Thuyết khoảng 200m, cách đường Bến Vân Đồn khoảng 250m.

3.1.2. Đặc điểm căn hộ thẩm định giá

- Mã căn hộ: 7.10 Lô M2 Chung cư số 1 Tôn Thất Thuyết;
- Số tầng: Tầng 8;
- Diện tích sử dụng căn hộ: 56,11 m² (theo Biên bản bàn giao căn hộ số 7.10 lô M2 tầng 8 chung cư số 1 Tôn Thất Thuyết, phường 1 quận 4 ngày 09/01/2024 của Công ty TNHH MTV dịch vụ công ích quận 4);
- Diện tích sàn xây dựng căn hộ: 59,66 m² (theo Biên bản bàn giao căn hộ số 7.10 lô M2 tầng 8 chung cư số 1 Tôn Thất Thuyết, phường 1 quận 4 ngày 09/01/2024 của Công ty TNHH MTV dịch vụ công ích quận 4);
- Mục đích sử dụng căn hộ: dùng để ở.
- Kết cấu – quy mô xây dựng:
 - + Khung bê tông cốt thép.
 - + Tường xây gạch ống.
 - + Nền lát gạch Ceramic 30x30.
 - + Cửa ra vào: 01 bộ cửa sắt kính, 02 bộ cửa gỗ.
 - + Cửa sổ: 05 bộ cửa nhôm kính.
- Hiện trạng sử dụng: Đang sử dụng bình thường;
- Trang thiết bị, nội thất: Nội thất cơ bản.

3.1.3. Thông tin quy hoạch

- Tài sản thẩm định thuộc quy hoạch đất nhóm nhà ở quy hoạch ngắn hạn (theo Đồ án "Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Phường 1, Quận 4" đã được UBND Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt tại Quyết định số 5239/QĐ-UBND ngày 31/10/2011).

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 dồi dào đối với tài sản là căn hộ có quy mô diện tích vừa và nhỏ.
- Thông tin rao bán chủ yếu từ website, môi giới, chủ tài sản Giao dịch được thực hiện chủ yếu thông qua thỏa thuận giá giữa bên mua và bên bán.
- Triển vọng: Trong bối cảnh kinh tế vĩ mô trong nước thuận lợi, tăng trưởng kinh tế tiếp tục duy trì ở mức cao, lạm phát, tỷ giá tăng trong tầm kiểm soát, các văn bản luật mới về bất động sản có hiệu lực, thị trường bất động sản phục hồi tích cực cả về giá lẫn khối lượng giao dịch ở một số phân khúc. Mặc dù vẫn còn tồn tại khó khăn như mặt bằng lãi suất có xu hướng tăng, tín dụng ngành có khả năng bị kiểm soát chặt hơn trong thời gian tới, tăng trưởng nóng ở một số khu vực, phân khúc nhưng với triển vọng tăng trưởng kinh tế, điều kiện vĩ mô tích cực, chính sách điều hành linh hoạt của Chính phủ, Saigon PA nhận định thị trường bất động sản trong nước nói chung và tại khu vực thẩm định giá nói riêng nhiều khả năng tiếp tục đà phục hồi trong trung hạn và phát triển ổn định trong dài hạn.

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

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

5. GIÁ THIẾT VÀ GIÁ THIẾT ĐẶC BIỆT

- Pháp lý của tài sản thẩm định giá 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.
- SaigonPA xác định giá trị tài sản trong điều kiện chủ sở hữu được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trong tương lai. Kết quả thẩm định chưa xem xét đến các chi phí liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.
- 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 căn hộ

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

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

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Thời điểm/Tình trạng giao dịch		Rao bán tháng 3/2026	Rao bán tháng 3/2026	Rao bán tháng 3/2026
2	Thông tin tham chiếu		Anh Kiệt - 0348182622	Anh Kiệt - 0348182622	Chi Thịnh - 0917566602
3	Tình trạng pháp lý	HĐMB	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
4	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
5	Mục đích sử dụng đất	ODT	ODT	ODT	ODT
6	Vị trí	Căn hộ Chung cư Tôn Thất Thuyết, Đường Tôn Thất Thuyết, Phường 1, Quận 4, Hồ Chí Minh (nay là phường Vĩnh Hội, Tp. HCM)	Căn hộ Chung cư Tôn Thất Thuyết, Đường Tôn Thất Thuyết, Phường 1, Quận 4, Hồ Chí Minh (nay là phường Vĩnh Hội, Tp. HCM)	Căn hộ Chung cư Tôn Thất Thuyết, Đường Tôn Thất Thuyết, Phường 1, Quận 4, Hồ Chí Minh (nay là phường Vĩnh Hội, Tp. HCM)	Căn hộ Chung cư Tôn Thất Thuyết, Đường Tôn Thất Thuyết, Phường 1, Quận 4, Hồ Chí Minh (nay là phường Vĩnh Hội, Tp. HCM)
7	Quy mô diện tích	59,66m ²	62,0m ²	62,0m ²	62,0m ²
8	Vị trí căn hộ	Căn thường	Căn góc	Căn thường	Căn góc
9	Số tầng	Tầng 8	Tầng 14	Tầng 7	Tầng 12
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)		3.950.000.000	3.800.000.000	4.000.000.000
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 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)		3.871.000.000	3.724.000.000	3.920.000.000
14	Đơn giá căn hộ (VND/m ²)		62.435.000	60.065.000	63.226.000

❖ **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	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
A	Đơn giá thị trường (VND/m ²)		62.435.000	60.065.000	63.226.000
B	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh				
1	Tình trạng pháp lý	HĐMB	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		62.435.000	60.065.000	63.226.000
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		62.435.000	60.065.000	63.226.000
3	Vị trí	Căn hộ Chung cư Tôn Thất Thuyết, Đường Tôn Thất Thuyết, Phường 1, Quận 4, Hồ Chí Minh	Căn hộ Chung cư Tôn Thất Thuyết, Đường Tôn Thất Thuyết, Phường 1, Quận 4, Hồ Chí Minh	Căn hộ Chung cư Tôn Thất Thuyết, Đường Tôn Thất Thuyết, Phường 1, Quận 4, Hồ Chí Minh	Căn hộ Chung cư Tôn Thất Thuyết, Đường Tôn Thất Thuyết, Phường 1, Quận 4, Hồ Chí Minh
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		62.435.000	60.065.000	63.226.000
4	Quy mô diện tích	59,66m ²	62,00m ²	62,00m ²	62,00m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		62.435.000	60.065.000	63.226.000
5	Vị trí căn hộ	Căn thường	Căn góc	Căn thường	Căn góc
	Tỷ lệ điều chỉnh		-5,00%	0,00%	-5,00%
	Mức điều chỉnh		-3.121.750	0	-3.161.300
	Giá trị sau điều chỉnh		59.313.250	60.065.000	60.064.700
6	Số tầng	Tầng 8	Tầng 14	Tầng 7	Tầng 12
	Tỷ lệ điều chỉnh		-3,00%	0,50%	-2,00%
	Mức điều chỉnh		-1.873.050	300.325	-1.264.520
	Giá trị sau điều chỉnh		57.440.200	60.365.325	58.800.180

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
7	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		57.440.200	60.365.325	58.800.180
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		57.440.200	60.365.325	58.800.180
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		58.868.568		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		-2%	3%	0%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		58.869.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		4.994.800	300.325	4.425.820
	Số lần điều chỉnh		2	1	2
	Tỷ lệ điều chỉnh gộp		3,0% - 5,0%	0,0% - 0,5%	2,0% - 5,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh thuần		-4.994.800	300.325	-4.425.820

❖ **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 căn hộ, số tầng so với tài sản cần thẩm định:

- Về yếu tố vị trí căn hộ: Tài sản thẩm định có vị trí là căn thường. Trong khi đó, tài sản so sánh 1; 3 có vị trí là căn góc; nên các tài sản so sánh 1; 3 lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn tài sản so sánh 1; 3 khoảng 5% về yếu tố vị trí căn hộ.
- Về số tầng: Tài sản thẩm định giá thuộc tầng 8. Trong khi đó, tài sản so sánh 1; 2; 3 có số tầng lần lượt là 14; 7; 12; nên tài sản so sánh 1; 3 lợi thế hơn so với tài sản thẩm định và tài sản so sánh 2 kém 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; 3 lần lượt khoảng 3,00%; -2,00% và cao hơn tài sản so sánh 2 là khoảng 0,50% về yếu tố số tầng.

❖ **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 **58.869.000 VND/m²**.
- Tài sản thẩm định có diện tích sàn xây dựng căn hộ là 59,66 m²

Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích x Đơn giá
 = 59,66 m² x **58.869.000 VND/m²**
 = **3.512.124.540 VNĐ**.

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)
I	Giá trị căn hộ chung cư số 7.10 Lô M2 Chung cư số 1 Tôn Thất Thuyết, phường 1, quận 4, Tp. HCM (nay là phường Vĩnh Hội, Tp. HCM)	59,66	58.869.000	3.512.124.540
Tổng giá trị (VND)				3.512.124.540
Tổng giá trị làm tròn (VND)				3.512.000.000

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 3.512.000.000 VND.

Bằng chữ: Ba tỷ năm trăm mười hai 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.043/26/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.
- 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 thẩm định giá được lập dựa trên pháp lý, đặc điểm kinh tế kỹ thuật, hiện trạng của tài sản thẩm định, năng lực chuyên môn của tổ thẩm định, các giả định, giả thiết được nêu xuyên suốt trong nội dung của báo cáo. Độ tin cậy của báo cáo phụ thuộc nhiều vào khả năng nhận xét và mức độ am hiểu của người đọc đối với các điều khoản đính kèm trong bản báo cáo này. Saigon PA hoàn toàn không có bất kỳ lợi ích nào, ngoài hợp đồng dịch vụ thẩm định giá, có thể gây ra mâu thuẫn làm ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định.

- Các số liệu được đo lại trên bản vẽ sơ đồ nhà đất hoặc bản đồ quy hoạch như diện tích, chiều rộng mặt tiền, chiều rộng mặt cắt đường (nếu có) chỉ mang tính tham khảo do có thể có sự sai lệch tỷ lệ trên bản vẽ hoặc sai số trong quá trình đo đạc của tổ thẩm định. Sự sai lệch này có thể ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị khi đi kèm với các giả thiết, giả định được nêu xuyên suốt trong báo cáo thẩm định giá. Khách hàng và các bên liên quan chấp nhận rủi ro khi một số giả định được nêu ra có thể không chính xác trong thực tế, làm ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan cần xem xét kỹ trước khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.

10. CÁC PHỤ LỤC KÈM THEO: (Nếu có)

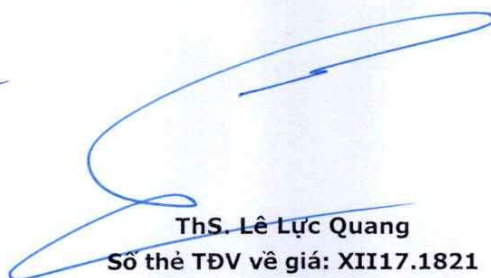
- Hồ sơ thẩm định giá của tài sản: kế hoạch thẩm định giá, các giấy tờ pháp lý liên quan đến tài sản thẩm định, sơ đồ vị trí tài sản, hình ảnh thực tế tài sản, báo cáo kiểm soát nội bộ và biên bản khảo sát hiện trạng tài sản.

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN



Nguyễn Văn Phước

THẨM ĐỊNH VIÊN



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

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



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

MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ



Tổng quan tòa chung cư



Hiện trạng tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

