

- ✧ **Số chứng thư: 012/2026/A.103 (Số hợp đồng: A.092/26/SaigonPA/HĐ)**
- ✧ **Khách hàng yêu cầu thẩm định giá:** Công Ty Cổ Phần Phát Triển Và Tài Trợ Địa Ốc R.C
- ✧ **Tài sản thẩm định giá:** Giá trị 4 căn hộ thương mại Chung cư City Garden
- ✧ **Địa chỉ tài sản thẩm định:** Chung cư City Garden 59 Ngô Tất Tố, phường Thạnh Mỹ Tây, TP HCM
- ✧ **Ngày phát hành chứng thư:** 30/06/2026.

Số: 012/2026/A.103

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 06 năm 2026



CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: Công Ty Cổ Phần Phát Triển Và Tài Trợ Địa Ốc R.C

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số A.092/26/SaigonPA/HĐ ngày 25/06/2026 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Công Ty Cổ Phần Phát Triển Và Tài Trợ Địa Ốc R.C;

Căn cứ Báo cáo thẩm định giá số 012/2026/A.103 ngày 30/06/2026 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.103 ngày 30/06/2026 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng : Công Ty Cổ Phần Phát Triển Và Tài Trợ Địa Ốc R.C
- Địa chỉ : Tầng 35, Tòa nhà The Nexus, 3A-3B Tôn Đức Thắng, Phường Sài Gòn, TP HCM
- Mã số thuế : 0302868064
- Người đại diện: : Trần Quyết Thắng Chức vụ: Chủ tịch HĐQT

2. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP THẨM ĐỊNH GIÁ:

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

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Giá trị căn thương mại dịch vụ số P1-G.01, tháp Promenade 1 (Tháp 3A) - Chung cư City Garden 59 Ngô Tất Tố, phường Thạnh Mỹ Tây, TP HCM.
- Giá trị căn thương mại dịch vụ số P2-G.01, tháp Promenade 2 (Tháp 3B) - Chung cư City Garden 59 Ngô Tất Tố, phường Thạnh Mỹ Tây, TP HCM.
- Giá trị căn thương mại dịch vụ số P2-G.02, tháp Promenade 2 (Tháp 3B) - Chung cư City Garden 59 Ngô Tất Tố, phường Thạnh Mỹ Tây, TP HCM.
- Giá trị căn thương mại dịch vụ số P2-G.03, tháp Promenade 2 (Tháp 3B) - Chung cư City Garden 59 Ngô Tất Tố, phường Thạnh Mỹ Tây, TP HCM.

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tháng 06/2026.
- Ngày khảo sát hiện trạng ngày 25/06/2026.

5. MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Phục vụ công tác vay vốn.

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

- Cơ sở giá trị thị trường.

7. GIẢ THIẾT VÀ GIẢ THIẾT ĐẶC BIỆT:

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



SAIGON PA

CÔNG TY THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

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

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

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

- Giá ước tính giao dịch thành công là giá có thể đại diện cho giá giao dịch tài sản trên thị trường.
- Khách hàng/đại diện khách hàng cung cấp thông tin về tài sản/hướng dẫn khảo sát tài sản trung thực, có đầy đủ thẩm quyền, hiểu biết về tài sản.
- Giá thiết đặc biệt: Không có.

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

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

9. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
1	Căn hộ thương mại dịch vụ số P1-G.01, tháp Promenade 1 (Tháp 3A) - Chung cư City Garden 59 Ngô Tất Tố, phường Thạnh Mỹ Tây, TP HCM			
1.1	Giá trị căn thương mại dịch vụ	33,0	114.394.000	3.775.002.000
2	Căn hộ thương mại dịch vụ số P2-G.01, tháp Promenade 1 (Tháp 3B) - Chung cư City Garden 59 Ngô Tất Tố, phường Thạnh Mỹ Tây, TP HCM			
2.1	Giá trị căn thương mại dịch vụ	39,3	114.087.000	4.483.619.100
3	Căn hộ thương mại dịch vụ số P2-G.02, tháp Promenade 2 (Tháp 3B) - Chung cư City Garden 59 Ngô Tất Tố, phường Thạnh Mỹ Tây, TP HCM			
3.1	Giá trị căn thương mại dịch vụ	46,6	113.742.000	5.300.377.200
4	Căn hộ thương mại dịch vụ số P2-G.03, tháp Promenade 2 (Tháp 3B) - Chung cư City Garden 59 Ngô Tất Tố, phường Thạnh Mỹ Tây, TP HCM			
4.1	Giá trị căn thương mại dịch vụ	21,2	114.960.000	2.437.152.000
Tổng giá trị (VND)				15.996.150.300
Tổng giá trị làm tròn (VND)				15.996.000.000

Kết luận tổng giá trị (làm tròn): 15.996.000.000 VND.

Bằng chữ: Mười lăm tỷ chín trăm chín mươi sáu triệu đồng.



SAIGON PA

CÔNG TY THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

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

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

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

10. THỜI HẠN CÓ HIỆU LỰC CỦA KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ

- Thời hạn sử dụng kết quả thẩm định giá tài sản này là sáu (06) tháng đối với bất động sản và ba (03) tháng đối với động sản kể từ ngày phát hành chứng thư thẩm định giá này.

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

- Kết quả thẩm định giá chỉ có hiệu lực khi các bên tham gia tuân thủ và hoàn thành các điều khoản trong hợp đồng thẩm định giá số A.092/26/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.
- Kết quả thẩm định giá trên chỉ có giá trị khi khách hàng đã hoàn tất các thủ tục pháp lý và nghĩa vụ tài chính về quyền sử dụng đất và/hoặc quyền sở hữu công trình xây dựng theo quy định của Pháp luật.
- Khách hàng là chủ tài sản hoặc bên thứ ba yêu cầu thẩm định giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc cung cấp hồ sơ pháp lý, tài liệu liên quan quyền sở hữu, quyền sử dụng, đặc tính kinh tế - kỹ thuật và các tính năng khác có liên quan đến tài sản thẩm định và hướng dẫn tổ thẩm định Saigon PA khi khảo sát vị trí và hiện trạng thực tế tài sản.
- Khách hàng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác của danh mục, số lượng và các thông tin khác liên quan đến tài sản được thẩm định giá đã cung cấp. Tổ thẩm định Saigon PA không thẩm định tính sở hữu hợp pháp hay những thay đổi pháp lý trên giấy tờ gốc mà có thể hiện hoặc không thể hiện trên bản sao đã được cung cấp, và Saigon PA giả định rằng tất cả giấy tờ pháp lý được cung cấp là trung thực và chính xác.
- Kết quả thẩm định trên đây, mặc dù đã được khảo sát, phân tích kỹ lưỡng nhưng vẫn là ý chủ quan của tổ thẩm định giá. Nó có giá trị tham khảo cho mục đích đã ghi trong hợp đồng tại thời điểm thẩm định giá.
- Báo cáo thẩm định giá được lập dựa trên pháp lý, đặc điểm kinh tế kỹ thuật, hiện trạng của tài sản thẩm định, năng lực chuyên môn của tổ thẩm định, các giả định, giả thiết được nêu xuyên suốt trong nội dung của báo cáo. Độ tin cậy của báo cáo phụ thuộc nhiều vào khả năng nhận xét và mức độ am hiểu của người đọc đối với các điều khoản đính kèm trong bản báo cáo này. Saigon PA và tổ thẩm định giá hoàn toàn không có bất kỳ lợi ích nào, ngoài hợp đồng dịch vụ thẩm định giá, có thể gây ra mâu thuẫn làm ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định.
- Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị khi đi kèm với các giả thiết, giả định được nêu xuyên suốt trong báo cáo thẩm định giá. Khách hàng và các bên liên quan chấp nhận rủi ro khi một số giả định được nêu ra có thể không chính xác trong thực tế, làm ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan cần xem xét kỹ trước khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Các số liệu được đo lại trên bản vẽ sơ đồ nhà đất hoặc bản đồ quy hoạch như diện tích, chiều rộng mặt tiền, chiều rộng mặt cắt đường (nếu có) chỉ mang tính tham khảo do có thể có sự sai lệch tỷ lệ trên bản vẽ hoặc sai số trong quá trình đo đạc của tổ thẩm định. Sự sai lệch này có thể ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng "cho một mục đích thẩm định giá" duy nhất theo yêu cầu của khách hàng tại hợp đồng thẩm định giá. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.



SAIGON PA

CÔNG TY THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

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

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

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

- Chứng thư thẩm định giá được phát hành 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

Nguyễn Thị Diệu Vi

Số thẻ TDV về giá: IX14.1228

CHỦ TỊCH HĐTV kiêm GIÁM ĐỐC



Nguyễn Mạnh Hùng

Số thẻ TDV về giá: VI10.374

SAIGON PA



TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 06 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 Mạnh Hùng Chức vụ: Chủ tịch HĐQT kiêm Giám Đốc
- 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: Nguyễn Thị Diệu Vi Số thẻ TĐV về giá: IX14.1228
- 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 - Hotline: 0909.186.779
- Email : sale.saigonpa@gmail.com - Website: <http://saigonpa.vn>

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

2.1. Thông tin về khách hàng thẩm định giá:

- Tên khách hàng : Công Ty Cổ Phần Phát Triển Và Tài Trợ Địa Ốc R.C
- Địa chỉ : Tầng 35, Tòa nhà The Nexus, 3A-3B Tôn Đức Thắng, Phường Sài Gòn, TP HCM
- Mã số thuế : 0302868064
- Người đại diện: : Trần Quyết Thắng Chức vụ: Chủ tịch HĐQT

2.2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- Giá trị căn thương mại dịch vụ số P1-G.01, tháp Promenade 1 (Tháp 3A) - Chung cư City Garden 59 Ngô Tất Tố, phường Thạnh Mỹ Tây, TP HCM.
- Giá trị căn thương mại dịch vụ số P2-G.01, tháp Promenade 2 (Tháp 3B) - Chung cư City Garden 59 Ngô Tất Tố, phường Thạnh Mỹ Tây, TP HCM.
- Giá trị căn thương mại dịch vụ số P2-G.02, tháp Promenade 2 (Tháp 3B) - Chung cư City Garden 59 Ngô Tất Tố, phường Thạnh Mỹ Tây, TP HCM..
- Giá trị căn thương mại dịch vụ số P2-G.03, tháp Promenade 2 (Tháp 3B) - Chung cư City Garden 59 Ngô Tất Tố, phường Thạnh Mỹ Tây, TP HCM.

2.3. Mục đích thẩm định giá:

- Phục vụ cho công tác vay vốn.

2.4. Cơ sở giá trị thẩm định giá:

- Cơ sở giá trị thị trường.

2.5. Thời điểm thẩm định giá:

- Tháng 06/2026.
- Ngày khảo sát hiện trạng ngày 25/06/2026.

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 12 ngày 12 tháng 05 năm 2026;
- 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 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;

- Hợp đồng thẩm định giá số A.092/26/SaigonPA/HĐ ngày 25/06/2026 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Công Ty Cổ Phần Phát Triển Và Tài Trợ Địa Ốc R.C;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số AA05635813, có sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận số VP43370 do Văn phòng Đăng ký đất đai TP HCM cấp ngày 14/01/2026;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số AA05635785, có sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận số VP43378 do Văn phòng Đăng ký đất đai TP HCM cấp ngày 14/01/2026;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số AA05635786, có sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận số VP43380 do Văn phòng Đăng ký đất đai TP HCM cấp ngày 14/01/2026;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số AA05635730, có sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận số VP43382 do Văn phòng Đăng ký đất đai TP HCM cấp ngày 14/01/2026;
- Các tài liệu khác có liên quan.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

3.1. Căn thương mại dịch vụ số P1-G.01, tháp Promenade 1 (Tháp 3A) - Chung cư City Garden 59 Ngô Tất Tố, phường Thạnh Mỹ Tây, TP HCM

3.1.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định là căn thương mại dịch vụ số P1-G.01, tháp Promenade 1 (Tháp 3A) - Chung cư City Garden 59 Ngô Tất Tố, phường Thạnh Mỹ Tây, TP HCM.
- Vị trí: Tài sản thẩm định nằm tại tầng trệt tháp Promenade 1 (tháp 3A). Tài sản thuộc dự án chung cư City Garden tiếp giáp đường Ngô Tất Tố.

3.1.2. Đặc điểm khu đất

- Diện tích: 22889m²;
- Hình thức sử dụng: Sử dụng chung;
- Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị;
- Thời hạn sử dụng: Lâu dài;

3.1.3. Đặc điểm tài sản thẩm định giá

- Mã căn hộ: P1 -G.01;
- Số tầng: Tầng trệt;
- Tháp: Tháp Promenade 1 (tháp 3A);
- Diện tích sử dụng căn: 33m²;
- Hiện trạng sử dụng: căn thương mại đang kinh doanh.

3.1.4. Thông tin quy hoạch

- Tài sản thẩm định thuộc quy hoạch đất Đất ở - hiện hữu căn cứ theo Đồ án "Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Liên Phường 19 - 21, Quận Bình Thạnh (quy hoạch sử dụng đất, kiến trúc, giao thông)" đã được UBND Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt tại Quyết định số 5386/QĐ-UBND ngày 30/09/2013.

3.2. Căn thương mại dịch vụ số P2-G.01, tháp Promenade 2 (Tháp 3B) - Chung cư City Garden 59 Ngô Tất Tố, phường Thạnh Mỹ Tây, TP HCM

3.2.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định là căn thương mại dịch vụ số P2-G.01, tháp Promenade 2 (Tháp 3B) - Chung cư City Garden 59 Ngô Tất Tố, phường Thạnh Mỹ Tây, TP HCM.
- Vị trí: Tài sản thẩm định nằm tại tầng trệt tháp Promenade 2 (tháp 3B). Tài sản thuộc dự án chung cư City Garden tiếp giáp đường Ngô Tất Tố.

3.2.2. Đặc điểm khu đất

- Diện tích: 22889m²;
- Hình thức sử dụng: Sử dụng chung;
- Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị;
- Thời hạn sử dụng: Lâu dài;

3.2.3. Đặc điểm tài sản thẩm định giá

- Mã căn hộ: P2 -G.01;
- Số tầng: Tầng trệt;
- Tháp: Tháp Promenade 2 (tháp 3B);
- Diện tích sử dụng căn: 39,3m²;
- Hiện trạng sử dụng: căn thương mại đang kinh doanh.

3.2.4. Thông tin quy hoạch

- Tài sản thẩm định thuộc quy hoạch đất ở - hiện hữu căn cứ theo Đồ án "Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Liên Phường 19 - 21, Quận Bình Thạnh (quy hoạch sử dụng đất, kiến trúc, giao thông)" đã được UBND Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt tại Quyết định số 5386/QĐ-UBND ngày 30/09/2013.

3.3. Căn thương mại dịch vụ số P2-G.02, tháp Promenade 2 (Tháp 3B) - Chung cư City Garden 59 Ngô Tất Tố, phường Thạnh Mỹ Tây, TP HCM

3.3.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định là căn thương mại dịch vụ số P2-G.02, tháp Promenade 2 (Tháp 3B) - Chung cư City Garden 59 Ngô Tất Tố, phường Thạnh Mỹ Tây, TP HCM.
- Vị trí: Tài sản thẩm định nằm tại tầng trệt tháp Promenade 2 (tháp 3B). Tài sản thuộc dự án chung cư City Garden tiếp giáp đường Ngô Tất Tố.

3.3.2. Đặc điểm khu đất

- Diện tích: 22889m²;
- Hình thức sử dụng: Sử dụng chung;
- Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị;
- Thời hạn sử dụng: Lâu dài;

3.3.3. Đặc điểm tài sản thẩm định giá

- Mã căn hộ: P2 -G.02;
- Số tầng: Tầng trệt;
- Tháp: Tháp Promenade 2 (tháp 3B);
- Diện tích sử dụng căn: 46,6m²;
- Hiện trạng sử dụng: căn thương mại đang bỏ trống.

3.3.4. Thông tin quy hoạch

- Tài sản thẩm định thuộc quy hoạch Đất ở - hiện hữu căn cứ theo Đồ án "Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Liên Phường 19 - 21, Quận Bình Thạnh (quy hoạch sử dụng đất, kiến trúc, giao thông)" đã được UBND Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt tại Quyết định số 5386/QĐ-UBND ngày 30/09/2013.

3.4. Căn thương mại dịch vụ số P2-G.03, tháp Promenade 2 (Tháp 3B) - Chung cư City Garden 59 Ngô Tất Tố, phường Thạnh Mỹ Tây, TP HCM

3.4.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định là căn thương mại dịch vụ số P2-G.03, tháp Promenade 2 (Tháp 3B) - Chung cư City Garden 59 Ngô Tất Tố, phường Thạnh Mỹ Tây, TP HCM.
- Vị trí: Tài sản thẩm định nằm tại tầng trệt tháp Promenade 2 (tháp 3B). Tài sản thuộc dự án chung cư City Garden tiếp giáp đường Ngô Tất Tố.

3.4.2. Đặc điểm khu đất

- Diện tích: 22889m²;
- Hình thức sử dụng: Sử dụng chung;
- Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị;
- Thời hạn sử dụng: Lâu dài;

3.4.3. Đặc điểm căn hộ thẩm định giá

- Mã căn hộ: P2 -G.03;
- Số tầng: Tầng trệt;
- Tháp: Tháp Promenade 2 (tháp 3B);
- Diện tích sử dụng căn: 21,2m²;
- Hiện trạng sử dụng: căn thương mại đang bỏ trống.

3.4.4. Thông tin quy hoạch

- Tài sản thẩm định thuộc quy hoạch đất Đất ở - hiện hữu căn cứ theo Đồ án "Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Liên Phường 19 - 21, Quận Bình Thạnh (quy hoạch sử dụng đất, kiến trúc, giao thông)" đã được UBND Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt tại Quyết định số 5386/QĐ-UBND ngày 30/09/2013.

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

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

- Qua khảo sát thông tin tại khu vực thẩm định giá, Saigon PA nhận định thị trường có giao dịch khan hiếm đối với nhóm căn thương mại dịch vụ có quy mô diện tích vừa.
- Thông tin rao bán chủ yếu từ các chuyên viên môi giới bất động sản, chủ tài sản, các website rao bán bất động sản. Giao dịch được thực hiện chủ yếu thông qua thỏa thuận giá giữa bên mua và bên bán.
- Triển vọng: Trong bối cảnh kinh tế vĩ mô trong nước thuận lợi, tăng trưởng kinh tế 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 do khách hàng cung cấp là hợp pháp và đáng tin cậy.

- Điều kiện giao dịch trên thị trường bình thường, người bán sẵn sàng bán, người mua sẵn sàng mua, thông tin minh bạch, các bên tham gia đều có lợi ích và không bị ép buộc.
- Giá ước tính giao dịch thành công là giá có thể đại diện cho giá giao dịch tài sản trên thị trường.
- Khách hàng/đại diện khách hàng cung cấp thông tin về tài sản/hướng dẫn khảo sát tài sản trung thực, có đầy đủ thẩm quyền, hiểu biết về tài sản.
- Giá thiết đặc biệt: 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 thương mại dịch vụ số P1-G.01, tháp Promenade 1 (Tháp 3A)

❖ 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 02/2026	Ra bán tháng 05/2026	Rao bán tháng 02/2026
2	Tình trạng pháp lý	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
3	Điều kiện giao dịch	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường
4	Mục đích sử dụng đất	ODT	ODT	ODT	ODT
5	Vị trí	Khu căn thương mại dịch vụ City Garden, Đường Ngô Tất Tố, Phường Thạnh Mỹ Tây, TP HCM	Khu căn hộ City Garden, Đường Ngô Tất Tố, Phường Thạnh Mỹ Tây, TP HCM	Khu căn hộ City Garden, Đường Ngô Tất Tố, Phường Thạnh Mỹ Tây, TP HCM	Khu căn hộ City Garden, Đường Ngô Tất Tố, Phường Thạnh Mỹ Tây, TP HCM
6	Quy mô diện tích	33,0m ²	70,0m ²	60,0m ²	68,0m ²
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

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
8	Giá rao bán (VND)		8.500.000.000	7.400.000.000	7.800.000.000
9	Nhận định từ giá rao bán về giá ước tính giao dịch thành công		Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá còn lớn	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá còn lớn	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá còn lớn
10	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		6.800.000.000	5.920.000.000	6.240.000.000
11	Đơn giá căn hộ (VND/m ²)		97.143.000	98.667.000	91.765.000
12	Thông tin tham chiếu		Tú - 0979427979	Đức - 0934257241	Hiệp 0906683037

❖ **Bảng điều chỉnh**

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

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
A	Đơn giá thị trường (VND/m ²)		97.143.000	98.667.000	91.765.000
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		97.143.000	98.667.000	91.765.000
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		97.143.000	98.667.000	91.765.000
3	Vị trí	Căn hộ thương mại dịch vụ City Garden, Đường Ngô Tất Tố, Phường Thạnh Mỹ Tây, TP HCM	Căn hộ City Garden, Đường Ngô Tất Tố, Phường Thạnh Mỹ Tây, TP HCM	Căn hộ City Garden, Đường Ngô Tất Tố, Phường Thạnh Mỹ Tây, TP HCM	Căn hộ City Garden, Đường Ngô Tất Tố, Phường Thạnh Mỹ Tây, TP HCM
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		17,69%	17,69%	17,69%
	<i>Mức điều chỉnh</i>		17.184.597	17.454.192	16.233.229
	Giá trị sau điều chỉnh		114.327.597	116.121.192	107.998.229

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
4	Quy mô diện tích	33,0m ²	70,0m ²	60,0m ²	68,0m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		1,85%	1,35%	1,75%
	Mức điều chỉnh		1.797.146	1.332.005	1.605.888
	Giá trị sau điều chỉnh		116.124.742	117.453.197	109.604.116
5	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		116.124.742	117.453.197	109.604.116
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		116.124.742	117.453.197	109.604.116
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		114.394.018		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		2%	3%	-4%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		114.394.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		18.981.742	18.786.197	17.839.116
	Số lần điều chỉnh		2	2	2
	Biên độ điều chỉnh		1,9% - 17,7%	1,4% - 17,7%	1,8% - 17,7%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		18.981.742	18.786.197	17.839.116

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

Qua phân tích những thông tin thu thập được, Saigon PA nhận định các tài sản so sánh có sự khác biệt về yếu tố vị trí căn hộ, diện tích đối với tài sản thẩm định.

- Về vị trí căn hộ: Tài sản thẩm định nằm tại tầng trệt – căn thương mại dịch vụ. Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2 và 3 nằm ở các căn hộ chỉ sử dụng để ở kém lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất cao hơn các tài sản so sánh 1, 2 và 3 là khoảng 17,69% về yếu tố vị trí căn hộ.
- Về diện tích: Tài sản thẩm định có diện tích là 33 m². Trong khi đó, tài sản so sánh 1, 2, 3 có diện tích lần lượt là 70m²; 60m²; 68m² kém lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất cao hơn các tài sản so sánh 1, 2, 3 lần lượt là khoảng 1,85%; 1,35%; 1,75% về yếu tố diện tích.

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

- Qua bảng điều chỉnh, ta thấy chênh lệch giữa mỗi mức giá chỉ dẫn với mức giá trung bình của các mức giá chỉ dẫn không quá 15%. Saigon PA đề xuất sử dụng bình quân mức giá chỉ dẫn sau điều chỉnh của 3 tài sản so sánh để làm đơn giá chỉ dẫn cho tài sản thẩm định tương ứng là **114.394.000 VND/m²**.

- Căn thương mại dịch vụ số P1-G.01, tháp Promenade 1 (Tháp 3A) có diện tích là: 33m²
- $$\begin{aligned}
 + \text{ Giá trị căn TMDV} &= \text{Diện tích (m}^2\text{)} \times \text{Đơn giá (VNĐ/m}^2\text{)} \\
 &= 33\text{m}^2 \times 114.394.000 \text{ VNĐ/m}^2 \\
 &= \mathbf{3.775.002.000 \text{ VNĐ}}
 \end{aligned}$$

6.2.2. Xác định giá trị căn thương mại dịch vụ số P2-G.01, tháp Promenade 2 (Tháp 3B)

❖ 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 02/2026	Ra bán tháng 05/2026	Rao bán tháng 02/2026
2	Tình trạng pháp lý	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
3	Điều kiện giao dịch	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường
4	Mục đích sử dụng đất	ODT	ODT	ODT	ODT
5	Vị trí	Khu căn thương mại dịch vụ City Garden, Đường Ngô Tất Tố, Phường Thạnh Mỹ Tây, TP HCM	Khu căn hộ City Garden, Đường Ngô Tất Tố, Phường Thạnh Mỹ Tây, TP HCM	Khu căn hộ City Garden, Đường Ngô Tất Tố, Phường Thạnh Mỹ Tây, TP HCM	Khu căn hộ City Garden, Đường Ngô Tất Tố, Phường Thạnh Mỹ Tây, TP HCM
6	Quy mô diện tích	39,3m ²	70,0m ²	60,0m ²	68,0m ²
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
8	Giá rao bán (VND)		8.500.000.000	7.400.000.000	7.800.000.000
9	Nhận định từ giá rao bán về giá ước tính giao dịch thành công		Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá còn lớn	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá còn lớn	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá còn lớn
10	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		6.800.000.000	5.920.000.000	6.240.000.000
11	Đơn giá căn hộ (VND/m ²)		97.143.000	98.667.000	91.765.000
12	Thông tin tham chiếu		Tú - 0979427979	Đức - 0934257241	Hiệp 0906683037

❖ **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)		97.143.000	98.667.000	91.765.000
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		97.143.000	98.667.000	91.765.000
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		97.143.000	98.667.000	91.765.000
3	Vị trí	Căn hộ thương mại dịch vụ City Garden, Đường Ngô Tất Tố, Phường Thạnh Mỹ Tây, TP HCM	Căn hộ City Garden, Đường Ngô Tất Tố, Phường Thạnh Mỹ Tây, TP HCM	Căn hộ City Garden, Đường Ngô Tất Tố, Phường Thạnh Mỹ Tây, TP HCM	Căn hộ City Garden, Đường Ngô Tất Tố, Phường Thạnh Mỹ Tây, TP HCM
	Tỷ lệ điều chỉnh		17,69%	17,69%	17,69%
	Mức điều chỉnh		17.184.597	17.454.192	16.233.229
	Giá trị sau điều chỉnh		114.327.597	116.121.192	107.998.229
4	Quy mô diện tích	39,3m ²	70,0m ²	60,0m ²	68,0m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		1,53%	1,03%	1,43%
	Mức điều chỉnh		1.486.288	1.016.270	1.312.240
	Giá trị sau điều chỉnh		115.813.885	117.137.462	109.310.468
5	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		115.813.885	117.137.462	109.310.468
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		115.813.885	117.137.462	109.310.468

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		114.087.272		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		2%	3%	-4%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		114.087.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		18.670.885	18.470.462	17.545.468
	Số lần điều chỉnh		2	2	2
	Biên độ điều chỉnh		1,5% - 17,7%	1,0% - 17,7%	1,4% - 17,7%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		18.670.885	18.470.462	17.545.468

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

Qua phân tích những thông tin thu thập được, Saigon PA nhận định các tài sản so sánh có sự khác biệt về yếu tố vị trí căn hộ, diện tích đối với tài sản thẩm định.

- Về vị trí căn hộ: Tài sản thẩm định nằm tại tầng trệt – căn thương mại dịch vụ. Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2 và 3 nằm ở các căn hộ chỉ sử dụng để ở kém lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất cao hơn các tài sản so sánh 1, 2 và 3 là khoảng 17,69% về yếu tố vị trí căn hộ.
- Về diện tích: Tài sản thẩm định có diện tích là 39,3 m². Trong khi đó, tài sản so sánh 1, 2, 3 có diện tích lần lượt là 70m²; 60m²; 68m² kém lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất cao hơn các tài sản so sánh 1, 2, 3 lần lượt là khoảng 1,53%; 1,03%; 1,43% về yếu tố diện tích.

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

- Qua bảng điều chỉnh, ta thấy chênh lệch giữa mỗi mức giá chỉ dẫn với mức giá trung bình của các mức giá chỉ dẫn không quá 15%. Saigon PA đề xuất sử dụng bình quân mức giá chỉ dẫn sau điều chỉnh của 3 tài sản so sánh để làm đơn giá chỉ dẫn cho tài sản thẩm định tương ứng là **114.087.000 VND/m²**.
- Căn thương mại dịch vụ số P2-G.01, tháp Promenade 2 (Tháp 3B) có diện tích là: 39,3m²

$$\begin{aligned}
 + \text{ Giá trị căn TMDV} &= \text{Diện tích (m}^2\text{)} \times \text{Đơn giá (VND/m}^2\text{)} \\
 &= 39,3\text{m}^2 \times 114.087.000 \text{ VND/m}^2 \\
 &= \mathbf{4.483.619.100 \text{ VNĐ}}
 \end{aligned}$$

6.2.3. Xác định giá trị căn thương mại dịch vụ số P2-G.01, tháp Promenade 2 (Tháp 3B)

❖ **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 02/2026	Ra bán tháng 05/2026	Rao bán tháng 02/2026
2	Tình trạng pháp lý	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
3	Điều kiện giao dịch	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường
4	Mục đích sử dụng đất	ODT	ODT	ODT	ODT
5	Vị trí	Khu căn thương mại dịch vụ City Garden, Đường Ngô Tất Tố, Phường Thạnh Mỹ Tây, TP HCM	Khu căn hộ City Garden, Đường Ngô Tất Tố, Phường Thạnh Mỹ Tây, TP HCM	Khu căn hộ City Garden, Đường Ngô Tất Tố, Phường Thạnh Mỹ Tây, TP HCM	Khu căn hộ City Garden, Đường Ngô Tất Tố, Phường Thạnh Mỹ Tây, TP HCM
6	Quy mô diện tích	46,6m ²	70,0m ²	60,0m ²	68,0m ²
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
8	Giá rao bán (VND)		8.500.000.000	7.400.000.000	7.800.000.000
9	Nhận định từ giá rao bán về giá ước tính giao dịch thành công		Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá còn lớn	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá còn lớn	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá còn lớn
10	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		6.800.000.000	5.920.000.000	6.240.000.000
11	Đơn giá căn hộ (VND/m ²)		97.143.000	98.667.000	91.765.000
12	Thông tin tham chiếu		Tú - 0979427979	Đức - 0934257241	Hiệp - 0906683037

❖ **Bảng điều chỉnh**

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

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
A	Đơn giá thị trường (VND/m ²)		97.143.000	98.667.000	91.765.000
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		97.143.000	98.667.000	91.765.000
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		97.143.000	98.667.000	91.765.000
3	Vị trí	Căn hộ thương mại dịch vụ City Garden, Đường Ngô Tất Tố, Phường Thanh Mỹ Tây, TP HCM	Căn hộ City Garden, Đường Ngô Tất Tố, Phường Thanh Mỹ Tây, TP HCM	Căn hộ City Garden, Đường Ngô Tất Tố, Phường Thanh Mỹ Tây, TP HCM	Căn hộ City Garden, Đường Ngô Tất Tố, Phường Thanh Mỹ Tây, TP HCM
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		17,69%	17,69%	17,69%
	<i>Mức điều chỉnh</i>		17.184.597	17.454.192	16.233.229
	Giá trị sau điều chỉnh		114.327.597	116.121.192	107.998.229
4	Quy mô diện tích	46,6m ²	70,0m ²	60,0m ²	68,0m ²
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		1,17%	0,67%	1,07%
	<i>Mức điều chỉnh</i>		1.136.573	661.069	981.886
	Giá trị sau điều chỉnh		115.464.170	116.782.261	108.980.114
5	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
	<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		115.464.170	116.782.261	108.980.114
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		115.464.170	116.782.261	108.980.114
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		113.742.182		

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		2%	3%	-4%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		113.742.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		18.321.170	18.115.261	17.215.114
	Số lần điều chỉnh		2	2	2
	Biên độ điều chỉnh		1,2% - 17,7%	0,7% - 17,7%	1,1% - 17,7%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		18.321.170	18.115.261	17.215.114

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

Qua phân tích những thông tin thu thập được, Saigon PA nhận định các tài sản so sánh có sự khác biệt về yếu tố vị trí căn hộ, diện tích đối với tài sản thẩm định.

- Về vị trí căn hộ: Tài sản thẩm định nằm tại tầng trệt – căn thương mại dịch vụ. Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2 và 3 nằm ở các căn hộ chỉ sử dụng để ở kém lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất cao hơn các tài sản so sánh 1, 2 và 3 là khoảng 17,69% về yếu tố vị trí căn hộ.
- Về diện tích: Tài sản thẩm định có diện tích là 46,6 m². Trong khi đó, tài sản so sánh 1, 2, 3 có diện tích lần lượt là 70m²; 60m²; 68m² kém lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất cao hơn các tài sản so sánh 1, 2, 3 lần lượt là khoảng 1,17%; 0,67%; 1,07% về yếu tố diện tích.

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

- Qua bảng điều chỉnh, ta thấy chênh lệch giữa mỗi mức giá chỉ dẫn với mức giá trung bình của các mức giá chỉ dẫn không quá 15%. Saigon PA đề xuất sử dụng bình quân mức giá chỉ dẫn sau điều chỉnh của 3 tài sản so sánh để làm đơn giá chỉ dẫn cho tài sản thẩm định tương ứng là **113.742.000 VND/m²**.
- Căn thương mại dịch vụ số P2-G.02, tháp Promenade 2 (Tháp 3B) có diện tích là: 46,6m²

$$\begin{aligned}
 + \text{Giá trị căn TMDV} &= \text{Diện tích (m}^2\text{)} \times \text{Đơn giá (VND/m}^2\text{)} \\
 &= 46,6\text{m}^2 \times 113.742.000 \text{ VND/m}^2 \\
 &= \mathbf{5.300.377.200 \text{ VNĐ}}
 \end{aligned}$$

6.2.4. Xác định giá trị căn thương mại dịch vụ số P2-G.03, tháp Promenade 2 (Tháp 3B)

❖ **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 02/2026	Ra bán tháng 05/2026	Rao bán tháng 02/2026
2	Tình trạng pháp lý	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
3	Điều kiện giao dịch	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường
4	Mục đích sử dụng đất	ODT	ODT	ODT	ODT
5	Vị trí	Khu căn thương mại dịch vụ City Garden, Đường Ngô Tất Tố, Phường Thạnh Mỹ Tây, TP HCM	Khu căn hộ City Garden, Đường Ngô Tất Tố, Phường Thạnh Mỹ Tây, TP HCM	Khu căn hộ City Garden, Đường Ngô Tất Tố, Phường Thạnh Mỹ Tây, TP HCM	Khu căn hộ City Garden, Đường Ngô Tất Tố, Phường Thạnh Mỹ Tây, TP HCM
6	Quy mô diện tích	21,2m2	70,0m2	60,0m2	68,0m2
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
8	Giá rao bán (VND)		8.500.000.000	7.400.000.000	7.800.000.000
9	Nhận định từ giá rao bán về giá ước tính giao dịch thành công		Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá còn lớn	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá còn lớn	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá còn lớn
10	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		6.800.000.000	5.920.000.000	6.240.000.000
11	Đơn giá căn hộ (VND/m ²)		97.143.000	98.667.000	91.765.000
12	Thông tin tham chiếu		Tú - 0979427979	Đức - 0934257241	Hiệp 0906683037

❖ **Bảng điều chỉnh**

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

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
A	Đơn giá thị trường (VND/m ²)		97.143.000	98.667.000	91.765.000
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		97.143.000	98.667.000	91.765.000
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		97.143.000	98.667.000	91.765.000
3	Vị trí	Căn hộ thương mại dịch vụ City Garden, Đường Ngô Tất Tố, Phường Thạnh Mỹ Tây, TP HCM	Căn hộ City Garden, Đường Ngô Tất Tố, Phường Thạnh Mỹ Tây, TP HCM	Căn hộ City Garden, Đường Ngô Tất Tố, Phường Thạnh Mỹ Tây, TP HCM	Căn hộ City Garden, Đường Ngô Tất Tố, Phường Thạnh Mỹ Tây, TP HCM
	Tỷ lệ điều chỉnh		17,69%	17,69%	17,69%
	Mức điều chỉnh		17.184.597	17.454.192	16.233.229
	Giá trị sau điều chỉnh		114.327.597	116.121.192	107.998.229
4	Quy mô diện tích	21,2m ²	70,0m ²	60,0m ²	68,0m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		2,44%	1,94%	2,34%
	Mức điều chỉnh		2.370.289	1.914.140	2.147.301
	Giá trị sau điều chỉnh		116.697.886	118.035.332	110.145.530
5	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		116.697.886	118.035.332	110.145.530
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		116.697.886	118.035.332	110.145.530

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		114.959.583		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		2%	3%	-4%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		114.960.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		19.554.886	19.368.332	18.380.530
	Số lần điều chỉnh		2	2	2
	Biên độ điều chỉnh		2,4% - 17,7%	1,9% - 17,7%	2,3% - 17,7%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		19.554.886	19.368.332	18.380.530

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

Qua phân tích những thông tin thu thập được, Saigon PA nhận định các tài sản so sánh có sự khác biệt về yếu tố vị trí căn hộ, diện tích đối với tài sản thẩm định.

- Về vị trí căn hộ: Tài sản thẩm định nằm tại tầng trệt – căn thương mại dịch vụ. Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2 và 3 nằm ở các căn hộ chỉ sử dụng để ở kém lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất cao hơn các tài sản so sánh 1, 2 và 3 là khoảng 17,69% về yếu tố vị trí căn hộ.
- Về diện tích: Tài sản thẩm định có diện tích là 21,2 m². Trong khi đó, tài sản so sánh 1, 2, 3 có diện tích lần lượt là 70m²; 60m²; 68m² kém lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất cao hơn các tài sản so sánh 1, 2, 3 lần lượt là khoảng 2,44%; 1,94%; 2,34% về yếu tố diện tích.

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

- Qua bảng điều chỉnh, ta thấy chênh lệch giữa mỗi mức giá chỉ dẫn với mức giá trung bình của các mức giá chỉ dẫn không quá 15%. Saigon PA đề xuất sử dụng bình quân mức giá chỉ dẫn sau điều chỉnh của 3 tài sản so sánh để làm đơn giá chỉ dẫn cho tài sản thẩm định tương ứng là **114.960.000 VND/m²**.

- Căn thương mại dịch vụ số P2-G.03, tháp Promenade 2 (Tháp 3B) có diện tích là: 21,2m²
 - + Giá trị căn TMDV = Diện tích (m²) x Đơn giá (VNĐ/m²)
 - = 21,2m² x 114.960.000 VNĐ/m²
 - = **2.437.152.000 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)
1	Căn hộ thương mại dịch vụ số P1-G.01, tháp Promenade 1 (Tháp 3A) - Chung cư City Garden 59 Ngõ Tất Tố, phường Thạnh Mỹ Tây, TP HCM			
1.1	Giá trị căn hộ thương mại dịch vụ	33,0	114.394.000	3.775.002.000
2	Căn hộ thương mại dịch vụ số P2-G.01, tháp Promenade 1 (Tháp 3B) - Chung cư City Garden 59 Ngõ Tất Tố, phường Thạnh Mỹ Tây, TP HCM			
2.1	Giá trị căn hộ thương mại dịch vụ	39,3	114.087.000	4.483.619.100
3	Căn hộ thương mại dịch vụ số P2-G.02, tháp Promenade 2 (Tháp 3B) - Chung cư City Garden 59 Ngõ Tất Tố, phường Thạnh Mỹ Tây, TP HCM			
3.1	Giá trị căn hộ thương mại dịch vụ	46,6	113.742.000	5.300.377.200
4	Căn hộ thương mại dịch vụ số P2-G.03, tháp Promenade 2 (Tháp 3B) - Chung cư City Garden 59 Ngõ Tất Tố, phường Thạnh Mỹ Tây, TP HCM			
4.1	Giá trị căn hộ thương mại dịch vụ	21,2	114.960.000	2.437.152.000
Tổng giá trị (VND)				15.996.150.300
Tổng giá trị làm tròn (VND)				15.996.000.000

Kết luận tổng giá trị (làm tròn): 15.996.000.000 VND.

Bằng chữ: Mười lăm tỷ chín trăm chín mươi sáu triệu đồng.

8. THỜI HẠN CÓ HIỆU LỰC CỦA KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Thời hạn sử dụng kết quả thẩm định giá tài sản này là sáu (06) tháng đối với bất động sản và ba (03) tháng đối với động sản kể từ ngày phát hành báo cáo thẩm định giá này.

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

- Kết quả thẩm định giá chỉ có hiệu lực khi các bên tham gia tuân thủ và hoàn thành các điều khoản trong hợp đồng thẩm định giá số A.092/26/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.

- Kết quả thẩm định giá trên chỉ có giá trị khi chủ tài sản đã hoàn tất các thủ tục pháp lý và nghĩa vụ tài chính về quyền sử dụng đất và/hoặc quyền sở hữu công trình xây dựng theo quy định của Pháp luật.
- Khách hàng là chủ tài sản hoặc bên thứ ba yêu cầu thẩm định giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc cung cấp hồ sơ pháp lý, tài liệu liên quan quyền sở hữu, quyền sử dụng, đặc tính kinh tế - kỹ thuật và các tính năng khác có liên quan đến tài sản thẩm định và hướng dẫn Saigon PA khi khảo sát vị trí và hiện trạng thực tế tài sản.
- Khách hàng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác của danh mục, số lượng và các thông tin khác liên quan đến tài sản được thẩm định giá đã cung cấp. Saigon PA không thẩm định tính sở hữu hợp pháp hay những thay đổi pháp lý trên giấy tờ gốc mà có thể hiện hoặc không thể hiện trên bản sao đã được cung cấp, và Saigon PA giả định rằng tất cả giấy tờ pháp lý được cung cấp là trung thực và chính xác.
- Kết quả thẩm định 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.
- 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.
- 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.

CÁC TÀI LIỆU KÈM THEO

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

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN



Nguyễn Tấn Tài

THẨM ĐỊNH VIÊN



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

CHỦ TỊCH HĐQT kiêm GIÁM ĐỐC



Nguyễn Mạnh Hùng
Số thẻ TĐV về giá: VI10.374



MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ



Tổng quan khu tài sản thẩm định giá



Tổng quan khu tài sản thẩm định giá



Tổng quan khu tài sản thẩm định giá



Tổng quan khu tài sản thẩm định giá



Căn hộ thương mại dịch vụ số P1-G.01



Căn hộ thương mại dịch vụ số P1-G.01



Căn hộ thương mại dịch vụ số P1-G.01



Căn hộ thương mại dịch vụ số P1-G.01



Căn hộ thương mại dịch vụ số P2-G.02



Căn hộ thương mại dịch vụ số P2-G.02



Căn hộ thương mại dịch vụ số P2-G.02



Căn hộ thương mại dịch vụ số P2-G.02



Căn hộ thương mại dịch vụ số P2-G.01



Căn hộ thương mại dịch vụ số P2-G.01



Căn hộ thương mại dịch vụ số P2-G.01



Căn hộ thương mại dịch vụ số P2-G.03



Căn hộ thương mại dịch vụ số P2-G.03



Căn hộ thương mại dịch vụ số P2-G.03