

- ✿ **Số chứng thư:** 012/2025/A.117 (**Số hợp đồng:** A.130/25/SaigonPA/HĐ)
- ✿ **Khách hàng yêu cầu thẩm định giá:** Công ty Cổ phần TCO HOLDINGS
- ✿ **Địa chỉ:** Lầu 10, Vietcombank Tower, số 5 Công Trường Mê Linh, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh
- ✿ **Tài sản thẩm định giá:** Giá trị quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất
- ✿ **Địa chỉ tài sản thẩm định:** 290+290B Bến Vân Đồn, Phường 02, Quận 4, TP.HCM
- ✿ **Ngày phát hành chứng thư:** 25/07/2025.



CÔNG TY THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

151 Trần Huy Liệu, P.8, Q. Phú Nhuận, Tp.HCM

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

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

Số: 012/2025/A.117

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 07 năm 2025



CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: Công ty Cổ phần TCO HOLDINGS

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số A.130/25/SaigonPA/HĐ ngày 18/07/2025 ký kết giữa Công ty Cổ phần TCO HOLDINGS và Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn;

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định giá số 012/2025/A.117 ngày 25/07/2025 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.117 ngày 25/07/2025 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng : Công ty Cổ phần TCO HOLDINGS
- Địa chỉ : Lầu 10, Vietcombank Tower, số 5 Công Trường Mê Linh, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh
- Mã số thuế : 0200793081
- Số điện thoại : 0768064686
- Người đứng đầu/đại diện theo pháp luật: Ông Lê Quốc Bảo

2. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên DN : Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn
- Địa chỉ : 151 Trần Huy Liệu, Phường 8, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 417, tờ bản đồ số 3, địa chỉ 290+290B Bến Vân Đồn, Phường 02, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh tại thời điểm tháng 9/2024.

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tháng 9/2024.
- Thời điểm khảo sát hiện trạng 27/08/2024.

5. MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tư vấn xác định giá trị hợp lý tài sản tham khảo cho mục đích hợp nhất báo cáo tài chính.

6. CƠ SỞ GIÁ TRỊ THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Cơ sở giá trị đầu tư.

7. GIẢ THIẾT VÀ GIẢ THIẾT ĐẶC BIỆT:

- Pháp lý của tài sản thẩm định giá do khách hàng cung cấp là hợp pháp và đáng tin cậy.
- Điều kiện giao dịch trên thị trường bình thường, người bán sẵn sàng bán, người mua sẵn sàng mua, thông tin minh bạch, các bên tham gia đều có lợi ích và không bị ép buộc.
- Giá ước tính giao dịch thành công là giá có thể đại diện cho giá giao dịch tài sản trên thị trường.
- Khách hàng/đại diện khách hàng cung cấp thông tin về tài sản/hướng dẫn khảo sát tài sản trung thực, có đầy đủ thẩm quyền, hiểu biết về tài sản.

- Khách hàng/chủ tài sản tiếp tục được khai thác, vận hành tòa nhà văn phòng xuyên suốt giai đoạn dự báo dòng tiền phát sinh trong tương lai.
- Giá trị tài sản được ước tính trong điều kiện giả định không có sự biến động bất thường các yếu tố về kinh tế, chính trị, xã hội (như khủng hoảng kinh tế, bất ổn chính trị, thiên tai, hỏa hoạn, dịch bệnh,...) xuyên suốt giai đoạn dự báo dòng tiền trong tương lai có thể làm ảnh hưởng đến hiệu quả khai thác, vận hành tòa nhà văn phòng Enterprise.
- Giả thiết đặc biệt: không

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

- Cách tiếp cận từ thị trường - Phương pháp so sánh.
- Cách tiếp cận từ chi phí - phương pháp chi phí tái tạo.
- Cách tiếp cận từ thu nhập - phương pháp dòng tiền chiết khấu.

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	Giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất theo phương pháp chính (phương pháp dòng tiền chiết khấu)			501.669.180.985
2	Giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất theo phương pháp đối chiếu (phương pháp so sánh và chi phí tái tạo)			337.938.685.238
2.1	Giá trị quyền sử dụng đất ngoài lộ giới	417,60	509.852.000	212.914.195.200
2.2	Giá trị quyền sử dụng đất thuộc lộ giới	39,00	20.000.000	780.000.000
2.3	Giá trị công trình xây dựng	4.691,80		124.244.490.038

Kết luận tổng giá trị tài sản theo phương pháp chính (làm tròn): 501.669.000.000 VND.

Bảng chữ: Năm trăm lẻ một tỷ sáu trăm sáu mươi chín triệu đồng.

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

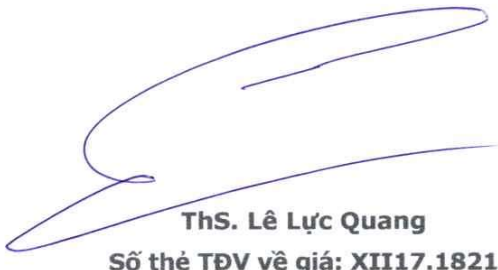
- Thời hạn sử dụng kết quả thẩm định giá tài sản này là sáu (06) tháng đối với bất động sản và ba (03) tháng đối với động sản kể từ ngày phát hành chứng thư thẩm định giá này.

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

- Kết quả thẩm định giá chỉ có hiệu lực khi các bên tham gia tuân thủ và hoàn thành các điều khoản trong hợp đồng thẩm định giá số A.130/25/SaigonPA/HĐ. Trong trường hợp khách hàng không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ bao gồm nghĩa vụ thanh toán đã ghi trong Hợp đồng nêu trên trong thời hạn quy định thì mặc nhiên hợp đồng vô hiệu và toàn bộ Chứng thư/ Báo cáo thẩm định giá liên quan đến Hợp đồng này nếu được thoả thuận giao trước cho khách hàng sẽ không có giá trị pháp lý.
- Kết quả thẩm định giá trên chỉ có giá trị khi khách hàng đã hoàn tất các thủ tục pháp lý và nghĩa vụ tài chính về quyền sử dụng đất và/hoặc quyền sở hữu công trình xây dựng theo quy định của Pháp luật.

- Khách hàng là chủ tài sản hoặc bên thứ ba yêu cầu thẩm định giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc cung cấp hồ sơ pháp lý, tài liệu liên quan quyền sở hữu, quyền sử dụng, đặc tính kinh tế - kỹ thuật và các tính năng khác có liên quan đến tài sản thẩm định và hướng dẫn tổ thẩm định Saigon PA khi khảo sát vị trí và hiện trạng thực tế tài sản.
- Khách hàng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác của danh mục, số lượng và các thông tin khác liên quan đến tài sản được thẩm định giá đã cung cấp. Tổ thẩm định Saigon PA không thẩm định tính sở hữu hợp pháp hay những thay đổi pháp lý trên giấy tờ gốc mà có thể hiện hoặc không thể hiện trên bản sao đã được cung cấp, và Saigon PA giả định rằng tất cả giấy tờ pháp lý được cung cấp là trung thực và chính xác.
- Kết quả thẩm định trên đây, mặc dù đã được khảo sát, phân tích kỹ lưỡng nhưng vẫn là ý chủ quan của tổ thẩm định giá. Nó có giá trị tham khảo cho mục đích đã ghi trong hợp đồng tại thời điểm thẩm định giá.
- Báo cáo 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 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 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.
- Các số liệu được đo lại trên bản vẽ sơ đồ nhà đất hoặc bản đồ quy hoạch như diện tích, chiều rộng mặt tiền, chiều rộng mặt cắt đường (nếu có) chỉ mang tính tham khảo do có thể có sự sai lệch tỷ lệ trên bản vẽ hoặc sai số trong quá trình đo đạc của tổ thẩm định. Sự sai lệch này có thể ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng "cho một mục đích thẩm định giá" duy nhất theo yêu cầu của khách hàng tại hợp đồng thẩm định giá. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.
- Chứng thư thẩm định giá được phát hành 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.

Thẩm định viên



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

Chủ tịch HĐQT kiêm Giám Đốc



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

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 07 năm 2025

BÁO CÁO THẨM ĐỊNH GIÁ

1. 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 1315/TB-BTC ngày 29/12/2023 của Bộ Tài chính về việc doanh nghiệp đủ điều kiện hoạt động kinh doanh dịch vụ thẩm định giá năm 2024.
- Điện thoại : 028.3993.6939 Hotline: 0909.186.779
- Email : info@thamdinggiasaigon.com Website: <http://saigonpa.vn>

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

2.1. Thông tin về khách hàng thẩm định giá:

- Tên khách hàng : Công ty Cổ phần TCO HOLDINGS
- Địa chỉ : Lầu 10, Vietcombank Tower, số 5 Công Trường Mê Linh, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

2.2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- Giá trị quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 417, tờ bản đồ số 3, địa chỉ 290+290B Bến Vân Đồn, Phường 02, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh tại thời điểm tháng 9/2024.

2.3. Mục đích thẩm định giá:

- Tư vấn xác định giá trị hợp lý tài sản tham khảo cho mục đích hợp nhất báo cáo tài chính.

2.4. Cơ sở giá trị thẩm định giá:

- Cơ sở giá trị đầu tư.

2.5. Thời điểm thẩm định giá:

- Tháng 09/2025.
- Thời điểm khảo sát hiện trạng 27/08/2024.

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

- Thông tin do khách hàng cung cấp;
- Thông tin từ kết quả khảo sát thực tế tài sản tại khu vực và thời điểm thẩm định giá;
- Thông tin thị trường về các giao dịch/rao bán tài sản trên các báo, internet, sàn giao dịch tài sản và các phương tiện truyền thông khác đã qua kiểm chứng;
- Thông tin từ các văn bản quy phạm pháp luật liên quan đến tài sản thẩm định giá, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá, thông tin của các cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền;
- Thông tin từ cơ sở dữ liệu sẵn có của Công ty Thẩm định giá Sài Gòn.

2.7. Căn cứ pháp lý của cuộc thẩm định giá:

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

- 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;
- Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013, Quy định về quản lý và sử dụng đất đai;
- Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ, Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai;
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0309509811 ngày 09/11/2009 và cấp đổi 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 1315/TB-BTC ngày 29/12/2023 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 01/01/2024 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 01/01/2024;
- Thông báo số 1271/TB-BTC ngày 31/12/2024 của Bộ Tài chính về Danh sách thẩm định viên về giá đủ điều kiện hành nghề tại các doanh nghiệp thẩm định giá và Danh sách doanh nghiệp thẩm định giá, chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá không bảo đảm điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá kể từ ngày 01/01/2025;
- Hướng dẫn số: 4114/HDLCQ-STNMT-STC-SXD-CT ngày 28/05/2020 của liên Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, Sở Xây dựng và Cục thuế thành phố Hồ Chí Minh, Áp dụng bảng giá các loại đất ban hành kèm theo Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 của UBND 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 các loại đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2020-2024.

- Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính, Hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định;
- Công văn số 1326/BXD-QLN ngày 08/08/2011, hướng dẫn kiểm kê, đánh giá lại giá trị tài sản cố định là nhà, vật kiến trúc;
- Hợp đồng thẩm định giá số A.130/25/SaigonPA/HĐ giữa Công ty Cổ phần TCO HOLDINGS và Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn, ký ngày 18/07/2025;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN 258041 có số vào sổ cấp GCN: CN 22116 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai Quận 4 cấp ngày 12/03/2024.
- Thông báo nộp tiền lệ phí trước bạ nhà, đất số LTB2470107-TK0000916/TB-CCT ngày 09/03/2024.
- Hợp đồng số 06/VP/HD-BVD-VK ngày 18/05/2024 về cho thuê tầng 2,3,4,5,6 Tòa nhà Enterprise Tower giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Bến Vân Đồn và Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vinh Khánh.
- Hợp đồng số 05/VP/HD-BVD-VK ngày 26/04/2024 về cho thuê tầng 7,14, 15 Tòa nhà Enterprise Tower giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Bến Vân Đồn và Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Vinh Khánh.
- Hợp đồng số 04/VP/HD-BVD-TMI ngày 26/04/2024 về cho thuê tầng 8,9, 12A Tòa nhà Enterprise Tower giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Bến Vân Đồn và Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Thuận Minh.
- Hợp đồng số 03/VP/HD-BVD-KG ngày 26/04/2024 về cho thuê tầng 10 và 11 Tòa nhà Enterprise Tower giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Bến Vân Đồn và Công ty Cổ phần Thực phẩm Thiên nhiên King Green.
- Hợp đồng số 022401/VP/HD-BVD ngày .../02/2024 về cho thuê tầng 12 Tòa nhà Enterprise Tower giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Bến Vân Đồn và Công ty TNHH Olam Global Agri Việt Nam.
- Bản vẽ sơ đồ nhà đất theo hợp đồng số 00169.
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần Đầu tư Bến Vân Đồn, mã số doanh nghiệp: 0316889152 đăng ký lần đầu ngày 01/06/2021, đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 07/11/2023.
- Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/2021/DA290 ngày 03/06/2021 giữa Ông La Văn Tốt và Công ty Cổ phần Bến Vân Đồn.
- Giấy phép xây dựng số 158/GPXD ngày 23/12/2020, Phụ lục Giấy phép xây dựng số 20/PLGPXD ngày 19/04/2023, Phụ lục Giấy phép xây dựng số 68/PLGPXD ngày 12/12/2023 của Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh.
- Bảng tổng hợp giá trị xây dựng Tòa nhà văn phòng – khách sạn kết hợp nhà ở tại 290 Bến Vân Đồn, Phường 2, Quận 5, TP.HCM.
- Hợp đồng kinh tế số 20032024-QC/HDKT ngày 20/03/2024 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Bến Vân Đồn và Công ty TNHH Sĩ Nguyên.
- Hợp đồng Tư vấn giám sát thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị số 22048/TVGS/SCQC3 ngày 03/06/2021 và Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 07/11/2023 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Bến Vân Đồn và Công ty Cổ phần Kiểm định Xây dựng Sài Gòn 3.
- Hóa đơn số 0018 ngày 23/03/2023 của Công ty Cổ phần Kiểm định Xây dựng Sài Gòn 3.
- Hóa đơn số 0136 ngày 22/12/2023 của Công ty Cổ phần Kiểm định Xây dựng Sài Gòn 3.

- Hợp đồng số 23048/TTTK/SCQC3 ngày 20/04/2023 về Thẩm tra thiết kế bản vẽ thi công điều chỉnh giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Bến Vân Đồn và Công ty Cổ phần Kiểm định Xây dựng Sài Gòn 3.
- Hóa đơn số 0152 ngày 29/12/2023 của Công ty Cổ phần Kiểm định Xây dựng Sài Gòn 3.
- Hợp đồng thiết kế số 07/2022/HĐTK-NV ngày 18/05/2022 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Bến Vân Đồn và Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng Nhà Việt N.E.T.C.O.M và các phụ lục đính kèm.
- Hóa đơn số 10 ngày 30/01/2024 của Công ty Tư vấn Thiết kế Xây dựng Nhà Việt N.E.T.C.O.M.
- Hóa đơn số 9 ngày 24/01/2024 của Công ty Tư vấn Thiết kế Xây dựng Nhà Việt N.E.T.C.O.M.
- Hợp đồng thi công xây dựng số 01/HĐTC/TPT/2022 ngày 24/06/2022 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Bến Vân Đồn và Công ty Cổ phần Toàn Phát Thịnh và phụ lục đính kèm.
- Bảng tổng hợp khối lượng thực hiện và Biên bản nghiệm thu Hợp đồng xây dựng số 01/HĐTC/TPT/2022.
- Hóa đơn số 12 ngày 31/12/2022 của Công ty Cổ phần Toàn Phát Thịnh.
- Hóa đơn số 12 ngày 03/10/2023 của Công ty Cổ phần Toàn Phát Thịnh.
- Hợp đồng số 286/2021/HĐ-BVĐ-TVE ngày 28/06/2021 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Bến Vân Đồn và Công ty TNHH Thương mại & Sản xuất Tường Việt.
- Bảng tổng hợp giá trị quyết toán và biên bản nghiệm thu theo hợp đồng số 286/2021/HĐ-BVĐ-TVE.
- Hóa đơn số 1099 ngày 04/08/2022 của Công ty TNHH Thương mại & Sản xuất Tường Việt.
- Hóa đơn số 1100 ngày 04/08/2022 của Công ty TNHH Thương mại & Sản xuất Tường Việt.
- Bảng Dự trừ lỗ lãi trong các năm vận hành Tòa nhà văn phòng.
- Các tài liệu khác có liên quan.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

3.1. Quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 417, tờ bản đồ số 3, địa chỉ 290+290B Bến Vân Đồn, Phường 02, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh

3.1.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 417, tờ bản đồ số 3, địa chỉ 290+290B Bến Vân Đồn, Phường 02, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp mặt tiền đường Bến Vân Đồn có chiều rộng mặt cắt đường khoảng 25m và hẻm 289 Bến Vân Đồn rộng khoảng 2-3m, cách cầu Ông Lãnh khoảng 700m, cách cầu Nguyễn Văn Cừ khoảng 1km.

3.1.2. Hiện trạng khu đất

- Tổng diện tích đất ở theo kích thước trên giấy chứng nhận là 456,6 m². Trong đó:
 - + Diện tích ngoài lộ giới được công nhận: 417,6 m²
 - + Diện tích trong lộ giới được công nhận: 39,0 m²
- Mặt tiền: khoảng 12,67m
- Hình thức sử dụng: sử dụng riêng
- Mục đích sử dụng đất: đất ở tại đô thị
- Thời hạn sử dụng: lâu dài
- Hình dạng lô đất: cân đối
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: tòa nhà văn phòng Enterprise

3.1.3. Công trình xây dựng trên đất

- Qua khảo sát thực tế, công trình xây dựng trên đất đúng với hiện trạng được cấp trong GCN.
- Quy mô/Số tầng: 02 tầng hầm + 15 tầng + tum.
 - + 02 tầng hầm: bãi giữ xe, tủ hệ thống điện;
 - + Tầng 1: sảnh lễ tân, một phần diện tích sàn chưa cho thuê, bãi giữ xe (bên hông & phía sau);
 - + Tầng 2 đến tầng 6: văn phòng cho thuê, chưa đầu tư thiết bị văn phòng và đưa vào hoạt động;
 - + Tầng 7 đến tầng 15: văn phòng cho thuê, đã đầu tư thiết bị văn phòng hoàn thiện và đã đưa vào hoạt động; riêng tầng 8 bố trí khu vực ăn uống cho nhân viên và khách (PUB);
 - + Tầng tum: phòng dịch vụ và sân thượng.
- Diện tích xây dựng: 328,7 m²
- Tổng diện tích sàn xây dựng theo Giấy chứng nhận: 4.691,8 m²
- Hệ số sử dụng đất: 8,5
- Hình thức sở hữu: sở hữu riêng
- Cấp công trình: cấp 2
- Loại công trình: văn phòng kết hợp nhà ở
- Kết cấu xây dựng: Khung sàn BCTC, tường gạch sơn nước + kính + ốp gạch, nền gạch, mái bằng.
- Hiện trạng: Tòa nhà văn phòng đã được nghiệm thu hoàn thành công trình từ đầu năm 2024 và cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu vào ngày 12/03/2024. Tại thời điểm khảo sát, tòa nhà văn phòng đã đi vào hoạt động. Trong đó, tầng hầm, tầng 1, tầng 7 đến tầng 15 đã được đầu tư trang thiết bị hoàn thiện và đưa vào vận hành hoạt động. Từ tầng 2 đến tầng 6 đã được đầu tư hệ thống PCCC, điện, điều hòa, chưa có thiết bị văn phòng và đưa vào vận hành hoạt động.
- Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng:
 - + Công trình mới đưa vào hoạt động năm 2024, ngoại quan tổng thể bên ngoài như mới.
 - + Tường gạch sơn nước + kính + ốp gạch như mới, chưa có dấu hiệu xuống cấp.
 - + Nền gạch + lót thảm + sàn gỗ như mới, chưa có dấu hiệu xuống cấp.
 - + Mái chưa có dấu hiệu xuống cấp.

- Chất lượng còn lại của công trình xây dựng ước tính theo kỹ thuật tổng cộng:

Kết cấu chính	Tỷ lệ của kết cấu chính %	Tỷ lệ hao mòn %	Tỷ lệ chất lượng còn lại %	Tỷ lệ còn lại của kết cấu chính %
Móng	8	0,50	99,50	7,96
Khung, cột	15	0,50	99,50	14,925
Tường	12	0,50	99,50	11,94
Nền,sàn	16	0,50	99,50	15,92
Kết cấu đỡ mái	10	0,50	99,50	9,95
Mái	5	0,84	99,16	4,958
Tổng cộng	66			65,653
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				99,47%

3.1.4. Thông tin quy hoạch

- Căn cứ Quyết định 883/QĐ-UBND ngày 21/02/2013 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh, tài sản thẩm định giá thuộc quy hoạch đất dân cư hiện hữu cải tạo kết hợp xây dựng mới.

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 tình hình kinh tế Việt Nam

- Trong bối cảnh kinh tế thế giới có xu hướng phục hồi, tăng trưởng kinh tế 6 tháng đầu năm 2024 của Việt Nam tiếp tục khởi sắc với mức tăng 6,42% so với cùng kỳ. Trong đó, quý I/2024 và quý II/2024 ước tính lần lượt tăng 5,66% và 6,93%. Trong mức tăng tổng giá trị tăng thêm của toàn nền kinh tế, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 3,38%, đóng góp 5,96%; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 7,51%, đóng góp 44,28%; khu vực dịch vụ tăng 6,64%, đóng góp 49,76%.
- Lạm phát trong năm 2024 có xu hướng tăng so với năm 2023. Trong 6 tháng đầu năm 2024, CPI tăng 4,08% so với cùng kỳ năm 2023. Chỉ số giá vàng và đô la Mỹ tăng lần lượt tới 24,02% và 5,64%.
- Kim ngạch xuất khẩu hàng hóa 6 tháng đầu năm 2024 ước đạt 190,08 tỷ USD, tăng 14,5% so với cùng kỳ năm trước. Trong khi đó, kim ngạch nhập khẩu hàng hóa ước đạt 178,45 tỷ USD, tăng 17,0%. Cán cân thương mại hàng hóa ước tính xuất siêu 11,63 tỷ USD.
- Tổng thu ngân sách Nhà nước 6 tháng đầu năm 2024 đạt 1.020,6 nghìn tỷ đồng, bằng 60% dự toán năm và tăng 15,7% so với cùng kỳ năm trước. Tổng chi ngân sách Nhà nước khoảng 803,6 nghìn tỷ đồng, bằng 37,9% dự toán năm và giảm 0,1% so với cùng kỳ.
- Nhìn chung, kinh tế Việt Nam tiếp tục đà phục hồi từ nửa cuối năm 2023, duy trì thăng dư thương mại, môi trường kinh tế vĩ mô ổn định, lạm phát và tỷ giá trong tầm kiểm soát, mặt bằng lãi suất ở mức thấp. Triển vọng kinh tế tiếp tục tích cực trong thời gian tới.

4.2. Thông tin tổng quan về thị trường cho thuê văn phòng

- Theo báo cáo của CBRE, thị trường văn phòng tại Thành phố Hồ Chí Minh tiếp tục có những dấu hiệu cải thiện trong quý I/2024 cả về mức giá cho thuê lẫn tỷ lệ lấp đầy của hai hạng A và B.
- Giá thuê trung bình tòa nhà hạng A tại thị trường Thành phố Hồ Chí Minh khoảng 47,2 USD/m²/tháng, tăng 2,6% so với cùng kỳ năm trước. Đối với phân khúc tòa nhà hạng B, giá thuê trung bình khoảng 26,0 USD/m²/tháng (chưa bao gồm phí dịch vụ và thuế giá trị gia tăng), tăng 1% so với quý trước và 2% so với cùng kỳ năm trước.
- Theo số liệu của CBRE, tổng diện tích cho thuê mới của thị trường Thành phố Hồ Chí Minh trong quý I/2024 gần 28.000 m². Tỷ lệ trống văn phòng hạng A và hạng B lần lượt 16,1% và 9,3%, giảm 2,5% và 1,2% so với quý trước.
- Về nguồn cung mới, thị trường Thành phố Hồ Chí Minh không ghi nhận nguồn cung mới hạng A tại khu vực trung tâm trong năm 2024. Trong khi đó, các dự án hạng B đang ở giai đoạn hoàn thiện đều nằm tại khu vực ngoài trung tâm.
- Nhu cầu thuê văn phòng được kỳ vọng tiếp tục phục hồi dần theo đà phục hồi chung của nền kinh tế. Giá thuê văn phòng có khả năng tiếp tục tăng nhẹ trong thời gian tới.

4.3. Thông tin tổng quan về Enterprise Tower

- Enterprise Tower tiếp giáp mặt tiền đường Bến Vân Đồn và 1 mặt hẻm, có vị trí đặc địa với tầm nhìn thoáng, phía trước là rạch Bến Nghé, bên kia rạch là trung tâm thành phố Hồ Chí Minh. Vị trí tòa nhà có khả năng kết nối thuận lợi với các quận trung tâm thông qua cầu Ông Lãnh, cầu Calmette và cầu Nguyễn Văn Cừ. Ngoài ra, cơ sở hạ tầng tại khu vực đã được xây dựng hoàn thiện, dân cư tập trung đông đúc, kinh doanh sầm uất.

- Enterprise Tower được hoàn thành xây dựng đầu năm 2024 và được đưa vào khai thác sử dụng chính thức từ tháng 5/2024. Tòa nhà được xếp vào nhóm văn phòng hạng B, gần trung tâm thành phố và được trang bị đầy đủ tiện ích, trang thiết bị hiện đại như: thang máy tốc độ cao, hệ thống điều hòa trung tâm, máy phát điện, đường truyền internet cáp quang tốc độ cao và ổn định, hệ thống camera, hệ thống phòng cháy chữa cháy theo tiêu chuẩn, lực lượng đảm bảo an ninh 24/24. Bên cạnh đó, tòa nhà được quản lý, vận hành bởi đơn vị quản lý danh tiếng và chuyên nghiệp – Savills Việt Nam.
- Theo thông tin khách hàng cung cấp, tòa nhà đã được cho thuê full từ tầng 2 đến tầng 15, với tỷ lệ lấp đầy hơn 96% tổng diện tích cho thuê. Trong đó, qua khảo sát hiện trạng thực tế tài sản dưới sự hướng dẫn của khách hàng, các tầng từ 7 đến 15 đã được đầu tư hoàn thiện trang thiết bị văn phòng và đưa vào hoạt động; các tầng từ 2 đến 6 ở dạng thô chưa đưa vào hoạt động. Giá thuê không đổi trong 2 năm đầu và tăng 9% từ năm thứ 3. Khách hàng dự kiến tăng giá thuê bình quân 4,5%/năm từ năm thứ 4 vận hành, khai thác dự án.

- Bảng tổng hợp diện tích đã cho thuê của tòa nhà Enterprise do khách hàng cung cấp tại thời điểm thẩm định giá như sau:

STT	Số hợp đồng	Ngày hợp đồng	Bên thuê	Thời gian thuê	Thời gian bắt đầu tính tiền thuê	Tầng
1	04/VP/HD-BVD-TMI	4/26/2024	Công ty CP XNK Thuận Minh	1/5/2024 - 30/4/2027	5/1/2024	8, 9, 12A
2	06/VP/HD-BVD-VK	5/18/2024	Công ty CP ĐT và XD Vinh Khánh	1/7/2024 - 30/6/2027	7/1/2024	2, 3, 4, 5, 6
3	05/VP/HD-BVD-VK	4/26/2024	Công ty CP ĐT và XD Vinh Khánh	1/5/2024 - 30/4/2027	5/1/2024	7, 14, 15
4	03/VP/HD-BVD-KG	4/26/2024	Công ty CP thực phẩm thiên nhiên Kíng Green	1/5/2024 - 30/4/2027	5/1/2024	10, 11
5	022401/VP/HD-BVD	2/01/2024	Công ty TNHH Olam Global Agri Việt Nam	1/6/2024 - 31/5/2027	6/1/2024	12

STT	Số hợp đồng	Diện tích (m2)	Giá thuê (vnd/m2/tháng)	Phí quản lý (VND/m2/1 tháng) (Chưa gồm VAT)	Phí đỗ xe (VND/1xe/1 tháng) (Chưa gồm VAT)	Ghi chú
1	04/VP/HD-BVD-TMI	785	679.392	121.320	300.000	Đã thanh toán tiền cọc, tiền thuê 6 tháng
2	06/VP/HD-BVD-VK	1.415	678.692	121.195	300.000	
3	05/VP/HD-BVD-VK	785	679.392	121.320	300.000	Đã thanh toán tiền cọc
4	03/VP/HD-BVD-KG	502	679.392	121.320	300.000	Đã thanh toán tiền cọc, tiền thuê 6 tháng
5	022401/VP/HD-BVD	251	623.650	98.800	370.500	Đã thanh toán tiền cọc

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.
- Khách hàng/chủ tài sản tiếp tục được khai thác, vận hành tòa nhà văn phòng xuyên suốt giai đoạn dự báo dòng tiền phát sinh trong tương lai.
- Giá trị tài sản được ước tính trong điều kiện giả định không có sự biến động bất thường các yếu tố về kinh tế, chính trị, xã hội (như khủng hoảng kinh tế, bất ổn chính trị, thiên tai, hỏa hoạn, dịch bệnh,...) xuyên suốt giai đoạn dự báo dòng tiền trong tương lai có thể làm ảnh hưởng đến hiệu quả khai thác, vận hành tòa nhà văn phòng Enterprise.
- Giá thiết đặc biệt: không

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 là phương pháp xác định giá trị của tài sản thẩm định giá dựa trên cơ sở đối chiếu, phân tích và đánh giá các yếu tố so sánh của các tài sản so sánh làm cơ sở ước tính giá trị của tài sản thẩm định giá.*
 - Cách tiếp cận từ chi phí – phương pháp chi phí tái tạo:
 - + *Phương pháp chi phí tái tạo là phương pháp xác định giá trị của tài sản thẩm định giá dựa trên cơ sở chênh lệch giữa chi phí tái tạo và giá trị hao mòn của tài sản thẩm định giá.*
 - Cách tiếp cận từ thu nhập – phương pháp dòng tiền chiết khấu:
 - + *Phương pháp dòng tiền chiết khấu là phương pháp thẩm định xác định giá trị của tài sản dựa trên cơ sở quy đổi các dòng tiền trong tương lai dự kiến có được từ tài sản về giá trị hiện tại thông qua việc sử dụng tỷ suất chiết khấu phù hợp.*

6.2. Xác định giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại thửa đất đất số 417, tờ bản đồ số 3, địa chỉ 290+290B Bến Vân Đồn, Phường 02, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh theo phương pháp chính (phương pháp dòng tiền chiết khấu)

Saigon PA xác định giá trị tài sản thẩm định trên cơ sở tổng thu nhập thuần được tạo ra từ việc khai thác vận hành Tòa nhà văn phòng Enterprise sau khi chiết khấu về thời điểm thẩm định giá. Qua đó, Saigon PA ước tính giá trị tài sản theo mô hình sau:

$$V = \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+r)^t}$$

- Trong đó,
V: Giá trị tài sản thẩm định giá
CF_t: Dòng tiền năm thứ t (giá định ghi nhận dòng tiền tại thời điểm cuối năm)

n: Giai đoạn dự báo dòng tiền trong tương lai.

r: Tỷ suất chiết khấu

t: Năm dự báo

- Để xác định giá trị tài sản cần thẩm định, Saigon PA tiến hành thực hiện theo các bước sau:
 - + Bước 1: Xác định giai đoạn dự báo dòng tiền trong tương lai của dự án.
 - + Bước 2: Ước tính dòng tiền thuần trên cơ sở ước tính thu nhập từ khai thác, vận hành dự án và ước tính chi phí liên quan đến việc thực hiện, khai thác, vận hành dự án.
 - + Bước 3: Ước tính tỷ suất chiết khấu thích hợp.
 - + Bước 4: Xác định giá trị tài sản cần thẩm định giá.

6.2.1. Xác định giai đoạn dự báo dòng tiền trong tương lai của dự án

- Saigon PA xác định giai đoạn dự báo dòng tiền trong tương lai dựa trên tuổi đời kinh tế của công trình xây dựng trên đất cần thẩm định giá. Theo đó, giai đoạn dự báo dòng tiền từ thời điểm thẩm định giá đến hết năm 2073.

6.2.2. Ước tính dòng tiền thuần của dự án

- Căn cứ số liệu về tòa nhà văn phòng Enterprise, kế hoạch kinh doanh vận hành tòa nhà do khách hàng cung cấp, các số liệu thu thập từ thị trường đã được đối chiếu, đánh giá, điều chỉnh phù hợp thời điểm và khu vực thẩm định giá, Saigon PA đưa ra một số thông số kỹ thuật và giả định hoạt động của tòa nhà như sau:

Stt	Danh mục	Giá trị	Đơn vị
1	Diện tích khuôn viên	456,60	m2
2	Diện tích xây dựng	328,70	m2
3	Tổng diện tích sàn	4.691,80	m2
4	Diện tích cho thuê sảnh tầng 1	150,00	m2
5	Tổng diện tích cho thuê văn phòng & dịch vụ	3.738,00	m2
6	Đơn giá cho thuê văn phòng bình quân	795.000	đồng/m2/tháng
7	Đơn giá cho thuê sảnh tầng 1	1.192.500	đồng/m2/tháng
8	Tỷ lệ tăng giá năm 2026	9,00%	%/năm
9	Tỷ lệ tăng giá bình quân từ năm 2027	2,00%	%/năm
10	Số lượng bãi đỗ xe	150,00	chỗ
11	Giá thuê bãi đỗ xe bình quân	300.000	đồng/chỗ/tháng
12	Công suất khai thác bình quân	95,00%	
13	Chi phí điện, nước	29.175.000	đồng/tháng
14	Chi phí lương nhân viên	154.433.379	đồng/tháng
15	Chi phí duy tu, bảo dưỡng bình quân	2.051.115.997	đồng/năm
16	Chi phí quảng cáo, tiếp thị	0,50%	%/doanh thu
17	Chi phí quản lý khác	1,00%	%/doanh thu
18	Tỷ lệ tăng chi phí bình quân	2,00%	%/năm

- Doanh thu khi thực hiện dự án bao gồm doanh thu từ cho thuê văn phòng, sảnh tầng trệt và cho thuê bãi đỗ xe. Đơn giá cho thuê được ước tính dựa trên đơn giá bình quân theo các hợp đồng cho thuê hiện tại của tòa nhà Enterprise và các tòa nhà văn phòng tương tự trên thị trường tại khu vực và thời điểm thẩm định giá. Giá thuê không đổi trong 2 năm đầu và được điều chỉnh tăng 9% từ nửa sau năm 2026 và tăng ổn định 2%/năm từ nửa sau năm 2027.
- Chi phí hoạt động phục vụ cho việc khai thác, vận hành bao gồm chi phí điện, nước, chi phí lương nhân viên, chi phí duy tu, bảo dưỡng, chi phí quảng cáo, tiếp thị và chi phí quản lý khác. Chi phí hoạt động được ước tính dựa trên số liệu hoạt động kinh doanh do khách hàng cung cấp đã qua đối chiếu, rà soát, đảm bảo tính phù hợp tổng thể với định mức chi phí hoạt động bình quân của ngành.
- Bảng chi tiết doanh thu và chi phí hoạt động dự án được trình bày chi tiết tại phụ lục 1 đính kèm báo cáo thẩm định giá.

6.2.3. Ước tính tỷ suất chiết khấu thích hợp

- Tỷ suất chiết khấu được ước tính theo công thức sau:

$$R_e = R_f + \beta \times MRP$$

- Trong đó:
 - + R_f : Tỷ suất lợi nhuận phi rủi ro tại thời điểm thẩm định giá
 - + MRP: Phần bù rủi ro thị trường
 - + β : Hệ số rủi ro hệ thống của tài sản thẩm định giá
- Tỷ suất lợi nhuận phi rủi ro (R_f) được ước tính trên cơ sở lãi suất trái phiếu Chính phủ kỳ hạn 10 năm tại thời điểm thẩm định giá. (*chi tiết xem phụ lục 1*)
- Phần bù rủi ro thị trường (MRP) được ước tính thông qua việc tính trung bình các hiệu số của tỷ suất lợi nhuận khi đầu tư trên thị trường chứng khoán (R'_m) tại phiên giao dịch cuối cùng mỗi tháng và tỷ suất lợi nhuận phi rủi ro (R'_f). R'_f được xác định trên cơ sở lãi suất trái phiếu Chính phủ kỳ hạn 10 năm tại thời điểm tương ứng hoặc gần thời điểm xác định R'_m . Tỷ suất lợi nhuận dự kiến khi đầu tư trên thị trường chứng khoán Việt Nam được ước tính theo phương pháp thống kê theo chỉ số VN-INDEX trong giai đoạn 05 năm gần nhất thời điểm thẩm định giá. Chỉ số VN-INDEX được thống kê theo tháng, là chỉ số đóng cửa của phiên giao dịch cuối cùng của tháng. (*chi tiết xem phụ lục 1*)
- Hệ số rủi ro hệ thống (β) của tài sản thẩm định được xác định theo hệ số β bình quân của một số doanh nghiệp ngành phát triển bất động sản đã niêm yết cổ phiếu trên thị trường chứng khoán Việt Nam. Hệ số β của các doanh nghiệp được ước tính theo phương pháp hồi quy biến động giá cổ phiếu so với biến động giá của thị trường:

$$\beta = \frac{\text{Hiệp phương sai (tỷ suất sinh lợi của cổ phiếu, tỷ suất sinh lợi của thị trường)}}{\text{Phương sai của tỷ suất sinh lợi của thị trường}}$$
- Trong đó, biến động giá được xác định theo tháng trong giai đoạn 5 năm, tỷ suất sinh lợi của thị trường được tính toán dựa trên chỉ số VN-INDEX.
- Bảng tổng hợp hệ số β của các doanh nghiệp:

Danh mục	β	β bình quân
CTCP Vinhomes (VHM)	1,1355	1,0004
CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền (KDH)	0,9973	
CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (NVL)	0,7270	
CTCP Phát triển Bất động sản Phát Đạt (PDR)	1,0694	
CTCP Vincom Retail (VREO)	1,0730	

- Bảng tổng hợp tỷ suất chiết khấu:

Danh mục	Giá trị
R_f	2,76%
β	1,0004
MRP	5,51%
Re	8,27%

6.2.4. Xác định tổng thu nhập thuần được tạo ra từ đất, công trình xây dựng trên đất, máy móc thiết bị và công cụ dụng cụ

- Dòng tiền dự án được xây dựng theo quan điểm tổng đầu tư. Theo đó, thu nhập thuần được sử dụng để tính toán giá trị tài sản là lợi nhuận trước thuế, không bao gồm chi phí tài chính và chi phí khấu hao, của dự án. Tổng giá trị tài sản thẩm định giá theo phương pháp dòng tiền chiết khấu được xác định là **501.669.180.985 VND**. (Chi tiết thể hiện tại phụ lục 2)

6.3. Xác định giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 417, tờ bản đồ số 3, địa chỉ 290+290B Bến Vân Đồn, Phường 02, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh theo phương pháp đối chiếu (phương pháp so sánh và phương pháp chi phí tái tạo)

6.3.1. Xác định giá trị quyền sử dụng đất

❖ 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 8/2024	Rao bán tháng 8/2024	Rao bán tháng 8/2024
2	Thông tin tham chiếu		A. Tiến 0901085088	A. Phụng 0898888940	A. Bằng 0902977126
3	Tình trạng pháp lý	Giấy chứng nhận QSDĐ	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	Mặt tiền Đường Bến Vân Đồn và 1 mặt hẻm, Phường 2, Quận 4, thành phố Hồ Chí Minh	Mặt tiền Bến Vân Đồn, Phường 9, Quận 4, thành phố Hồ Chí Minh	Mặt tiền Bến Vân Đồn và 1 mặt hẻm, Phường 9, Quận 4, thành phố Hồ Chí Minh	Mặt tiền Đường Bến Vân Đồn, Phường 6, Quận 4, Hồ Chí Minh
7	Chiều rộng mặt tiền	12,67m	9,40m	2,50m	3,60m

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
8	Quy mô diện tích	456,60m ²	231,3m ²	30,9m ²	134,0m ²
9	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
10	Hình dáng	Cân đối	tương đối vuông vức	cân đối	Cân đối
11	Hệ số sử dụng đất	8,52	6,49	2,00	1,00
12	Giá rao bán (VND)		150.000.000.000	13.900.000.000	37.000.000.000
13	Nhận định từ giá rao bán về giá ước tính giao dịch thành công		Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá còn lớn	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp
14	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		127.500.000.000	13.205.000.000	35.150.000.000
15	Kết cấu công trình xây dựng		1 hầm + 7 lầu + lửng + sân thượng	2 tầng	1 tầng
16	Diện tích sàn sử dụng		1500,0	61,8	86,4
17	Giá trị công trình xây dựng (VND)		16.843.173.279	232.949.909	274.442.204
18	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		478.413.000	419.807.000	390.364.000

❖ **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)		478.413.000	419.807.000	390.364.000
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		478.413.000	419.807.000	390.364.000



STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
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		478.413.000	419.807.000	390.364.000
3	Vị trí	Mặt tiền Đường Bến Vân Đồn và 1 mặt hẻm, Phường 2, Quận 4, thành phố Hồ Chí Minh	Mặt tiền Bến Vân Đồn, Phường 9, Quận 4, thành phố Hồ Chí Minh	Mặt tiền Bến Vân Đồn và 1 mặt hẻm, Phường 9, Quận 4, thành phố Hồ Chí Minh	Mặt tiền Đường Bến Vân Đồn, Phường 6, Quận 4, Hồ Chí Minh
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,00%	0,00%	5,00%
	Mức điều chỉnh		23.920.650	0	19.518.200
	Giá trị sau điều chỉnh		502.333.650	419.807.000	409.882.200
4	Chiều rộng mặt tiền	12,67m	9,40m	2,50m	3,60m
	Tỷ lệ điều chỉnh		3,27%	10,17%	9,07%
	Mức điều chỉnh		15.644.105	42.694.372	35.406.015
	Giá trị sau điều chỉnh		517.977.755	462.501.372	445.288.215
4	Quy mô diện tích	456,6m ²	231,3m ²	30,9m ²	134,0m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		517.977.755	462.501.372	445.288.215
5	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		517.977.755	462.501.372	445.288.215
6	Hình dáng	Cân đối	tương đối vuông vức	cân đối	Cân đối
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		517.977.755	462.501.372	445.288.215
7	Hệ số sử dụng đất	8,52	6,49	2,00	1,00
	Tỷ lệ điều chỉnh		4,76%	10,00%	10,00%
	Mức điều chỉnh		22.772.459	41.980.700	39.036.400
	Giá trị sau điều chỉnh		540.750.214	504.482.072	484.324.615
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		540.750.214	504.482.072	484.324.615

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		509.852.300		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		6,1%	-1,1%	-5,0%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		509.852.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		62.337.214	84.675.072	93.960.615
	Số lần điều chỉnh		3	2	2
	Biên độ điều chỉnh		3,3% - 5,0%	10,0% - 10,2%	5,0% - 10,0%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		62.337.214	84.675.072	93.960.615

❖ **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 và hệ số sử dụng đất so với tài sản cần thẩm định:

- Về vị trí: Tài sản thẩm định giá tiếp giáp mặt tiền đường Bến Vân Đồn và 1 mặt hẻm. Trong khi đó các tài sản so sánh 1 và 3 tiếp giáp 1 mặt tiền đường Bến Vân Đồn, 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 có đơn giá cao hơn các tài sản so sánh 1 và 3 khoảng 5% về yếu tố vị trí.
- Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định có chiều rộng mặt tiền khoảng 12,67m. Trong khi đó, tài sản so sánh 1, 2 và 3 lần lượt có chiều rộng mặt tiền 9,40m, 2,50m và 3,60m, 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 cao hơn tài sản so sánh 1, 2 và 3 lần lượt khoảng 3,27%; 10,17% và 9,07% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có quy mô diện tích là 456,6m². Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2, 3 có quy mô diện tích lần lượt là 231,3m²; 30,9m²; 134m² lợi thế hơn so với tài sản thẩm định về mặt thanh khoản. Tuy nhiên, qua khảo sát hiện trạng thực tế tài sản, tổ thẩm định Saigon PA nhận định khu vực thẩm định giá buôn bán kinh doanh sầm uất, những lô đất có quy mô diện tích lớn có lợi thế kinh doanh lớn hơn khi thực hiện dự án so với những lô đất nhỏ. Do đó, tổ thẩm định đề xuất không điều chỉnh yếu tố khác biệt về quy mô diện tích giữa tài sản thẩm định và các tài sản so sánh.
- Về hệ số sử dụng đất: Tài sản thẩm định có hệ số sử dụng đất 8,52 lần. Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2 và 3 có hệ số sử dụng đất lần lượt là 6,49; 2,00 và 1,00; kém lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua khảo sát thông tin trên thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định có đơn giá cao hơn các tài sản so sánh 1, 2 và 3 lần lượt khoảng 4,76%, 10,00% và 10,00% về yếu tố hệ số sử dụng đất.

== 坂 (ノ) 上, 100 ==

- ### 6.3.2. Xác định giá trị công trình xây dựng trên đất

- Giá trị của CTXD hiện tại = Chi phí tái tạo (VND) x CLCL của công trình (%)

Tên tài sản	Chi phí tái tạo (VND)	Chất lượng còn lại (%)	Thành tiền (VND)
Giá trị công trình xây dựng	124.901.167.388	99,47%	124.244.490.038

- Chi phí tái tạo được xác định dựa trên số liệu thực tế chi phí xây dựng công trình tòa nhà văn phòng Enterprise do khách hàng cung cấp, đã được đối chiếu, rà soát lại tại thời điểm thẩm định giá.
- Tỷ lệ chất lượng còn lại được ước tính theo kỹ thuật tổng cộng đã trình bày ở trên.
- Giá trị tài sản thẩm định giá đã bao gồm thuế giá trị gia tăng và lợi nhuận nhà thầu.

- Kết quả thẩm định giá có sự khác biệt giữa 2 phương pháp. Trong khi phương pháp dòng tiền chiết khấu phản ánh được triển vọng phát triển của bất động sản trong tương lai thì phương pháp so sánh và chi phí tái tạo ghi nhận giá trị giao dịch phổ biến của đất và chi phí thực tế xây dựng công trình trên đất. Tuy nhiên với đặc điểm của tài sản thẩm định giá có quy mô diện tích đất tương đối lớn liền kề trung tâm thành phố và có dự án tòa nhà văn phòng 15 tầng trên đất, tổ thẩm định Saigon PA nhận định giá trị tài sản theo cách tiếp cận từ thị trường và chi phí chưa phản ánh được hết yếu tố lợi thế kinh doanh, triển vọng phát triển và lợi ích tiềm năng từ việc khai thác, vận hành tài sản thẩm định giá. Do đó, tổ thẩm định đề xuất xác định giá trị tài sản theo phương pháp dòng tiền chiết khấu là phương pháp chính, giá trị tài sản theo phương pháp so sánh và chi phí tái tạo là phương pháp đối chiếu mang tính tham khảo đối với cá nhân, tổ chức sử dụng chứng thư thẩm định giá.

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	Giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất theo phương pháp chính (phương pháp dòng tiền chiết khấu)			501.669.180.985
2	Giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất theo phương pháp đối chiếu (phương pháp so sánh và chi phí tái tạo)			337.938.685.238
2.1	Giá trị quyền sử dụng đất ngoài lộ giới	417,60	509.852.000	212.914.195.200
2.2	Giá trị quyền sử dụng đất thuộc lộ giới	39,00	20.000.000	780.000.000
2.3	Giá trị công trình xây dựng	4.691,80		124.244.490.038

Kết luận tổng giá trị tài sản theo phương pháp chính (làm tròn): 501.669.000.000 VND.

Bằng chữ: Năm trăm lẻ một tỷ sáu trăm sáu mươi chín triệu đồng.

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

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

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

- Kết quả thẩm định giá chỉ có hiệu lực khi các bên tham gia tuân thủ và hoàn thành các điều khoản trong hợp đồng thẩm định giá số A.130/25/SaigonPA/HĐ. Trong trường hợp khách hàng không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ bao gồm nghĩa vụ thanh toán đã ghi trong Hợp đồng nêu trên trong thời hạn quy định thì mặc nhiên hợp đồng vô hiệu và toàn bộ Chứng thư/ Báo cáo thẩm định giá liên quan đến Hợp đồng này nếu được thoả thuận giao trước cho khách hàng sẽ không có giá trị pháp lý.
- Kết quả thẩm định giá trên chỉ có giá trị khi khách hàng đã hoàn tất các thủ tục pháp lý và nghĩa vụ tài chính về quyền sử dụng đất và/hoặc quyền sở hữu công trình xây dựng theo quy định của Pháp luật.
- Khách hàng là chủ tài sản hoặc bên thứ ba yêu cầu thẩm định giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc cung cấp hồ sơ pháp lý, tài liệu liên quan quyền sở hữu, quyền sử dụng, đặc tính kinh tế - kỹ thuật và các tính năng khác có liên quan đến tài sản thẩm định và hướng dẫn tổ thẩm định Saigon PA khi khảo sát vị trí và hiện trạng thực tế tài sản.
- Khách hàng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác của danh mục, số lượng và các thông tin khác liên quan đến tài sản được thẩm định giá đã cung cấp. Tổ thẩm định Saigon PA không thẩm định tính sở hữu hợp pháp hay những thay đổi pháp lý trên giấy tờ gốc mà có thể hiện hoặc không thể hiện trên bản sao đã được cung cấp, và Saigon PA giả định rằng tất cả giấy tờ pháp lý được cung cấp là trung thực và chính xác.
- Kết quả thẩm định trên đây, mặc dù đã được khảo sát, phân tích kỹ lưỡng nhưng vẫn là ý chủ quan của tổ thẩm định giá. Nó có giá trị tham khảo cho mục đích đã ghi trong hợp đồng tại thời điểm thẩm định giá.
- Báo cáo 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 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 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.
- 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.

10. CÁC TÀI LIỆU KÈM THEO

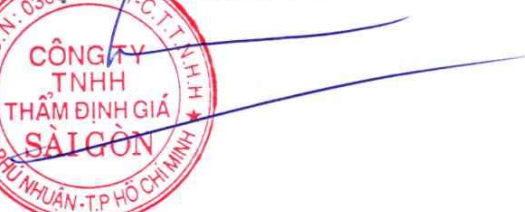
- Phụ lục 1: Bảng chi tiết dòng tiền khai thác Tòa nhà văn phòng Enterprise.
- Hồ sơ thẩm định giá của tài sản: kế hoạch thẩm định giá, các giấy tờ pháp lý liên quan đến tài sản thẩm định, sơ đồ vị trí tài sản, hình ảnh thực tế tài sản, báo cáo kiểm soát nội bộ và biên bản khảo sát hiện trạng tài sản.

Thẩm định viên


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

Chủ tịch HĐTV kiêm Giám Đốc




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



Phụ lục 1: Bảng thống kê chỉ số VN-INDEX, lãi suất trái phiếu chính phủ, biến động giá cổ phiếu và hệ số hồi quy

Stt	Ngày	VNINDEX	R'm	Rf	R'f	R'm-R'f
0	8/30/2019	984,06				
1	9/30/2019	996,56	1,27%	3,97%	0,33%	0,94%
2	10/31/2019	998,82	0,23%	3,58%	0,30%	-0,07%
3	11/29/2019	970,75	-2,81%	3,51%	0,29%	-3,10%
4	12/31/2019	960,99	-1,01%	3,48%	0,29%	-1,30%
5	1/31/2020	936,62	-2,54%	2,88%	0,24%	-2,78%
6	2/28/2020	882,19	-5,81%	2,79%	0,23%	-6,04%
7	3/31/2020	662,53	-24,90%	2,18%	0,18%	-25,08%
8	4/29/2020	769,11	16,09%	2,50%	0,21%	15,88%
9	5/29/2020	864,47	12,40%	2,90%	0,24%	12,16%
10	6/30/2020	825,11	-4,55%	2,98%	0,25%	-4,80%
11	7/31/2020	798,39	-3,24%	2,80%	0,23%	-3,47%
12	8/31/2020	881,65	10,43%	2,90%	0,24%	10,19%
13	9/30/2020	905,21	2,67%	2,75%	0,23%	2,44%
14	10/30/2020	925,47	2,24%	2,53%	0,21%	2,03%
15	11/30/2020	1003,08	8,39%	2,75%	0,23%	8,16%
16	12/31/2020	1103,87	10,05%	2,28%	0,19%	9,86%
17	1/29/2021	1056,61	-4,28%	2,17%	0,18%	-4,46%
18	2/26/2021	1168,47	10,59%	2,17%	0,18%	10,41%
19	3/31/2021	1191,44	1,97%	2,27%	0,19%	1,78%
20	4/29/2021	1239,39	4,02%	2,36%	0,20%	3,83%
21	5/31/2021	1328,05	7,15%	2,27%	0,19%	6,96%
22	6/30/2021	1408,55	6,06%	2,20%	0,18%	5,88%
23	7/30/2021	1310,05	-6,99%	2,16%	0,18%	-7,17%
24	8/31/2021	1331,47	1,64%	2,05%	0,17%	1,46%
25	9/30/2021	1342,06	0,80%	2,12%	0,18%	0,62%
26	10/29/2021	1444,27	7,62%	2,15%	0,18%	7,44%
27	11/30/2021	1478,44	2,37%	2,07%	0,17%	2,19%
28	12/31/2021	1498,28	1,34%	2,08%	0,17%	1,17%
29	1/28/2022	1478,96	-1,29%	2,08%	0,17%	-1,46%
30	2/28/2022	1490,13	0,76%	2,12%	0,18%	0,58%
31	3/31/2022	1492,15	0,14%	2,20%	0,18%	-0,05%
32	4/29/2022	1366,8	-8,40%	2,28%	0,19%	-8,59%
33	5/31/2022	1292,68	-5,42%	2,34%	0,20%	-5,62%
34	6/30/2022	1197,6	-7,36%	2,48%	0,21%	-7,56%
35	7/29/2022	1206,33	0,73%	2,58%	0,22%	0,51%
36	8/31/2022	1280,51	6,15%	2,80%	0,23%	5,92%
37	9/30/2022	1132,11	-11,59%	3,00%	0,25%	-11,84%
38	10/31/2022	1027,94	-9,20%	4,00%	0,33%	-9,53%
39	11/30/2022	1048,42	1,99%	4,80%	0,40%	1,59%
40	12/30/2022	1007,09	-3,94%	4,65%	0,39%	-4,33%
41	1/31/2023	1111,18	10,34%	4,36%	0,36%	9,97%
42	2/28/2023	1024,68	-7,78%	4,12%	0,34%	-8,13%
43	3/31/2023	1064,64	3,90%	3,45%	0,29%	3,61%
44	4/28/2023	1049,12	-1,46%	3,22%	0,27%	-1,73%
45	5/31/2023	1075,17	2,48%	2,95%	0,25%	2,24%
46	6/30/2023	1120,18	4,19%	2,45%	0,20%	3,98%
47	7/31/2023	1222,9	9,17%	2,40%	0,20%	8,97%
48	8/31/2023	1224,05	0,09%	2,36%	0,20%	-0,10%
49	9/29/2023	1154,15	-5,71%	2,36%	0,20%	-5,91%
50	10/31/2023	1028,19	-10,91%	2,42%	0,20%	-11,12%
51	11/30/2023	1094,13	6,41%	2,28%	0,19%	6,22%
52	12/29/2023	1129,93	3,27%	2,20%	0,18%	3,09%
53	1/31/2024	1164,31	3,04%	2,28%	0,19%	2,85%
54	2/29/2024	1252,73	7,59%	2,31%	0,19%	7,40%
55	3/29/2024	1284,09	2,50%	2,42%	0,20%	2,30%
56	4/26/2024	1209,52	-5,81%	2,50%	0,21%	-6,02%
57	5/31/2024	1261,72	4,32%	2,66%	0,22%	4,09%
58	6/28/2024	1245,32	-1,30%	2,74%	0,23%	-1,53%
59	7/31/2024	1251,51	0,50%	2,76%	0,23%	0,27%
60	8/30/2024	1283,87	2,59%	2,76%	0,23%	2,36%



VHM	Re	KDH	Re	NVL	Re
64.915		16.875		34.658	
66.024	1,71%	17.892	6,03%	35.492	2,41%
65.802	-0,34%	18.384	2,75%	33.100	-6,74%
67.946	3,26%	18.524	0,76%	31.598	-4,54%
62.697	-7,73%	18.875	1,89%	33.100	4,75%
64.693	3,18%	17.542	-7,06%	30.652	-7,40%
59.444	-8,11%	17.226	-1,80%	29.762	-2,90%
40.664	-31,59%	12.981	-24,64%	28.872	-2,99%
47.023	15,64%	14.700	13,24%	29.595	2,50%
56.634	20,44%	15.437	5,01%	29.874	0,94%
55.821	-1,44%	16.279	5,45%	34.213	14,52%
57.447	2,91%	16.033	-1,51%	36.215	5,85%
58.039	1,03%	18.295	14,11%	35.492	-2,00%
55.821	-3,82%	18.219	-0,41%	35.548	0,16%
56.190	0,66%	18.783	3,09%	34.491	-2,97%
61.070	8,68%	20.098	7,00%	33.712	-2,26%
66.172	8,35%	22.014	9,53%	36.716	8,91%
69.129	4,47%	23.967	8,87%	45.123	22,90%
75.118	8,66%	23.967	0,00%	44.786	-0,75%
71.939	-4,23%	22.878	-4,55%	45.292	1,13%
73.417	2,05%	26.409	15,44%	73.930	63,23%
75.857	3,32%	29.639	12,23%	75.731	2,44%
87.243	15,01%	31.033	4,70%	92.366	21,97%
80.071	-8,22%	33.636	8,39%	79.389	-14,05%
78.667	-1,75%	32.851	-2,33%	79.695	0,39%
76.079	-3,29%	34.380	4,65%	77.863	-2,30%
83.074	9,19%	42.149	22,60%	83.435	7,16%
82.200	-1,05%	38.388	-8,92%	83.969	0,64%
79.674	-3,07%	42.149	9,80%	91.000	8,37%
78.022	-2,07%	41.322	-1,96%	79.900	-12,20%
75.301	-3,49%	43.719	5,80%	75.300	-5,76%
73.650	-2,19%	43.636	-0,19%	80.100	6,37%
63.156	-14,25%	39.587	-9,28%	82.000	2,37%
69.600	10,20%	34.752	-12,21%	78.000	-4,88%
62.100	-10,78%	32.149	-7,49%	74.500	-4,49%
59.900	-3,54%	34.091	6,04%	74.500	0,00%
61.000	1,84%	33.636	-1,33%	81.900	9,93%
50.700	-16,89%	25.500	-24,19%	84.900	3,66%
45.000	-11,24%	20.636	-19,07%	70.000	-17,55%
54.500	21,11%	24.909	20,70%	23.350	-66,64%
48.000	-11,93%	24.091	-3,28%	14.000	-40,04%
50.900	6,04%	25.455	5,66%	14.200	1,43%
41.500	-18,47%	23.136	-9,11%	10.600	-25,35%
51.500	24,10%	25.091	8,45%	12.700	19,81%
49.500	-3,88%	27.091	7,97%	14.300	12,60%
53.500	8,08%	27.000	-0,34%	13.500	-5,59%
55.000	2,80%	28.000	3,70%	14.850	10,00%
63.000	14,55%	34.091	21,75%	18.850	26,94%
54.700	-13,17%	33.636	-1,33%	20.450	8,49%
45.500	-16,82%	29.682	-11,76%	15.600	-23,72%
39.000	-14,29%	28.600	-3,64%	12.900	-17,31%
41.300	5,90%	31.200	9,09%	17.700	37,21%
43.200	4,60%	31.400	0,64%	17.050	-3,67%
41.500	-3,94%	30.900	-1,59%	16.700	-2,05%
43.400	4,58%	34.650	12,14%	17.100	2,40%
42.850	-1,27%	37.800	9,09%	17.250	0,88%
40.800	-4,78%	35.000	-7,41%	15.250	-11,59%
38.850	-4,78%	36.200	3,43%	14.450	-5,25%
37.650	-3,09%	36.900	1,93%	13.300	-7,96%
36.700	-2,52%	36.250	-1,76%	11.850	-10,90%
41.500	13,08%	37.750	4,14%	12.950	9,28%

3095
CỘT
T
ÂM
SÀ
/UAI

PDR	Re	VRE	Re
11.288		34.450	
11.139	-1,32%	33.100	-3,92%
11.139	0,00%	33.200	0,30%
11.053	-0,77%	34.450	3,77%
11.690	5,76%	34.000	-1,31%
11.623	-0,57%	30.050	-11,62%
11.600	-0,19%	28.500	-5,16%
11.110	-4,23%	19.150	-32,81%
11.957	7,63%	23.100	20,63%
13.865	15,95%	27.500	19,05%
12.151	-12,36%	24.800	-9,82%
12.151	0,00%	25.100	1,21%
14.268	17,43%	27.000	7,57%
19.461	36,40%	27.600	2,22%
20.671	6,22%	25.300	-8,33%
22.307	7,91%	28.200	11,46%
27.783	24,55%	31.400	11,35%
30.102	8,35%	32.050	2,07%
33.986	12,90%	33.200	3,59%
36.792	8,25%	32.700	-1,51%
46.531	26,47%	32.000	-2,14%
51.039	9,69%	29.400	-8,13%
61.909	21,30%	31.750	7,99%
61.313	-0,96%	27.650	-12,91%
58.264	-4,97%	27.300	-1,27%
54.220	-6,94%	29.100	6,59%
63.633	17,36%	31.200	7,22%
62.042	-2,50%	29.800	-4,49%
63.103	1,71%	30.100	1,01%
60.186	-4,62%	34.950	16,11%
56.342	-6,39%	33.500	-4,15%
59.324	5,29%	33.450	-0,15%
56.104	-5,43%	30.900	-7,62%
49.509	-11,76%	30.150	-2,43%
46.799	-5,47%	28.550	-5,31%
47.522	1,54%	28.000	-1,93%
49.871	4,94%	27.700	-1,07%
46.166	-7,43%	28.000	1,08%
39.481	-14,48%	24.600	-12,14%
12.332	-68,76%	30.550	24,19%
12.287	-0,37%	26.300	-13,91%
12.513	1,84%	29.700	12,93%
9.125	-27,08%	26.700	-10,10%
11.293	23,76%	29.550	10,67%
12.784	13,20%	27.700	-6,26%
13.190	3,18%	27.100	-2,17%
15.178	15,07%	26.800	-1,11%
19.605	29,17%	29.650	10,63%
22.406	14,29%	30.300	2,19%
21.638	-3,43%	26.100	-13,86%
18.927	-12,53%	22.200	-14,94%
24.574	29,83%	22.100	-0,45%
25.161	2,39%	23.300	5,43%
25.297	0,54%	22.450	-3,65%
26.200	3,57%	26.500	18,04%
28.775	9,83%	25.850	-2,45%
23.896	-16,95%	22.450	-13,15%
25.200	5,46%	21.750	-3,12%
23.700	-5,95%	20.450	-5,98%
19.000	-19,83%	18.600	-9,05%
21.500	13,16%	19.200	3,23%

11/01/2021 15:11

SUMMARY OUTPUT (VHM)

Regression Statistics	
Multiple R	0,76190074
R Square	0,58049273
Adjusted R Square	0,57325985
Standard Error	0,0670416
Observations	60

ANOVA					
	df	SS	MS	F	Significance F
Regression	1	0,360723138	0,360723138	80,257439	1,55172E-12
Residual	58	0,260685394	0,004494576		
Total	59	0,621408531			

	Coefficients	Standard Error	t Stat	P-value	Lower 95%	Upper 95%	Lower 95,0%	Upper 95,0%
Intercept	-0,00988307	0,008698582	-1,1361703	0,2605581	-0,027295174	0,007529033	-0,027295174	0,007529033
X Variable 1	1,13546321	0,126744879	8,958651607	1,552E-12	0,881755771	1,38917065	0,881755771	1,38917065

SUMMARY OUTPUT (KDH)

Regression Statistics	
Multiple R	0,71544737
R Square	0,51186494
Adjusted R Square	0,50344882
Standard Error	0,06764371
Observations	60

ANOVA					
	df	SS	MS	F	Significance F
Regression	1	0,278290403	0,278290403	60,819574	1,33285E-10
Residual	58	0,265388959	0,004575672		
Total	59	0,543679362			

	Coefficients	Standard Error	t Stat	P-value	Lower 95%	Upper 95%	Lower 95,0%	Upper 95,0%
Intercept	0,01131152	0,008776706	1,288811804	0,2025805	-0,006256963	0,028880007	-0,006256963	0,028880007
X Variable 1	0,9973215	0,1278832	7,798690507	1,333E-10	0,741335463	1,253307539	0,741335463	1,253307539

SUMMARY OUTPUT (NVL)

Regression Statistics	
Multiple R	0,29140447
R Square	0,08491656
Adjusted R Square	0,06913926
Standard Error	0,16576215
Observations	60

ANOVA					
	df	SS	MS	F	Significance F
Regression	1	0,147887152	0,147887152	5,3821985	0,023883499
Residual	58	1,593671201	0,02747709		
Total	59	1,741558353			

	Coefficients	Standard Error	t Stat	P-value	Lower 95%	Upper 95%	Lower 95,0%	Upper 95,0%
Intercept	-0,00402141	0,021507477	-0,186977313	0,8523309	-0,047073304	0,039030483	-0,047073304	0,039030483
X Variable 1	0,72702825	0,313380113	2,319956578	0,0238835	0,099729803	1,354326707	0,099729803	1,354326707

SUMMARY OUTPUT (PDR)

Regression Statistics	
Multiple R	0,46921796
R Square	0,22016549
Adjusted R Square	0,20672007
Standard Error	0,13978266
Observations	60

ANOVA

	df	SS	MS	F	Significance F
Regression	1	0,319949474	0,319949474	16,374755	0,000155712
Residual	58	1,133273143	0,019539192		
Total	59	1,453222617			

	Coefficients	Standard Error	t Stat	P-value	Lower 95%	Upper 95%	Lower 095%	Upper 095%
Intercept	0,01927065	0,018136664	1,062524512	0,2924017	-0,017033827	0,055575128	-0,017033827	0,055575128
X Variable 1	1,06936698	0,26426483	4,046573181	0,0001557	0,540383444	1,598350507	0,540383444	1,598350507

SUMMARY OUTPUT (VRE)

Regression Statistics	
Multiple R	0,73758702
R Square	0,54403461
Adjusted R Square	0,53617314
Standard Error	0,06822551
Observations	60

ANOVA

	df	SS	MS	F	Significance F
Regression	1	0,322118924	0,322118924	69,202637	1,79346E-11
Residual	58	0,269973781	0,00465472		
Total	59	0,592092706			

	Coefficients	Standard Error	t Stat	P-value	Lower 95%	Upper 95%	Lower 095%	Upper 095%
Intercept	-0,01200299	0,008852194	-1,355933613	0,1803762	-0,029722578	0,005716604	-0,029722578	0,005716604
X Variable 1	1,07298633	0,128983116	8,31881224	1,793E-11	0,814798567	1,331174085	0,814798567	1,331174085





Tòa nhà văn phòng Enterprise

Phụ lục 2: Bảng tổng hợp dòng tiền

Năm định giá: 2024
Tổng Giám đốc: Từ hoạt động vận hành, khai thác

Doanh thu cho thuê văn phòng & dịch vụ

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Quy mô diện tích cho thuê	3.738	3.738	3.738	3.738	3.738	3.738	3.738
Công suất cho thuê bình quân	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
Hệ số tăng giá thuê	1,00	1,00	1,06	1,10	1,13	1,15	1,17
Giá thuê bình quân	0,80	0,80	0,84	0,88	0,90	0,91	0,93
Doanh thu cho thuê sảnh tầng 1	0	2.039	2.162	2.252	2.297	2.343	2.390
Quy mô diện tích cho thuê	150	150	150	150	150	150	150
Công suất cho thuê bình quân		95%	95%	95%	95%	95%	95%
Hệ số tăng giá thuê	1,00	1,00	1,06	1,10	1,13	1,15	1,17
Giá thuê bình quân	1,19	1,19	1,26	1,32	1,34	1,37	1,40
Doanh thu cho thuê bãi giữ xe	171	513	544	567	578	590	601
Quy mô bãi đỗ xe cho thuê	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00
Công suất cho thuê bình quân	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
Hệ số tăng giá thuê	1,00	1,00	1,06	1,10	1,13	1,15	1,17
Giá thuê bình quân	0,30	0,30	0,32	0,33	0,34	0,34	0,35
Tổng chi phí hoạt động	3.008	4.886	5.006	5.118	5.221	5.325	5.432
Chi phí điện, nước	233	357	364	372	379	387	394
Chi phí lương nhân viên	1.235	1.890	1.928	1.967	2.006	2.046	2.087
Chi phí duy tu, bảo dưỡng bình quân	1.367	2.092	2.134	2.177	2.220	2.265	2.310
Hệ số tăng chi phí bình quân	1,00	1,02	1,04	1,06	1,08	1,10	1,13
Chi phí quảng cáo, tiếp thị	57	182	193	201	205	209	214
Chi phí quản lý khác	115	364	386	402	410	419	427
Tổng thu nhập thuần	8.455	31.544	33.610	35.119	35.822	36.538	37.269
Hệ số chiết khấu	1,03	1,11	1,20	1,30	1,41	1,53	1,65
Tổng thu nhập thuần hiện giá	8.234	28.373	27.922	26.948	25.387	23.917	22.532
Tổng giá trị hiện giá	501.669						



Phụ lục 2: Bảng tổng hợp dòng tiền

Năm lịch	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Tổng doanh thu từ hoạt động vận hành, khai thác	43.555	44.426	45.314	46.221	47.145	48.088	49.050
Doanh thu cho thuê văn phòng & dịch vụ	40.503	41.313	42.140	42.982	43.842	44.719	45.613
Quy mô diện tích cho thuê	3.738	3.738	3.738	3.738	3.738	3.738	3.738
Công suất cho thuê bình quân	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
Hệ số tăng giá thuê	1,20	1,22	1,24	1,27	1,29	1,32	1,35
Giá thuê bình quân	0,95	0,97	0,99	1,01	1,03	1,05	1,07
Doanh thu cho thuê sảnh tầng 1	2.438	2.487	2.536	2.587	2.639	2.692	2.746
Quy mô diện tích cho thuê	150	150	150	150	150	150	150
Công suất cho thuê bình quân	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
Hệ số tăng giá thuê	1,20	1,22	1,24	1,27	1,29	1,32	1,35
Giá thuê bình quân	1,43	1,45	1,48	1,51	1,54	1,57	1,61
Doanh thu cho thuê bãi giữ xe	613	626	638	651	664	677	691
Quy mô bãi đỗ xe cho thuê	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00
Công suất cho thuê bình quân	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
Hệ số tăng giá thuê	1,20	1,22	1,24	1,27	1,29	1,32	1,35
Giá thuê bình quân	0,36	0,37	0,37	0,38	0,39	0,40	0,40
Tổng chi phí hoạt động	5.540	5.651	5.764	5.879	5.997	6.117	6.239
Chi phí điện, nước	402	410	418	427	435	444	453
Chi phí lương nhân viên	2.129	2.171	2.215	2.259	2.304	2.350	2.397
Chi phí duy tu, bảo dưỡng bình quân	2.356	2.403	2.451	2.500	2.550	2.601	2.653
Hệ số tăng chi phí bình quân	1,15	1,17	1,20	1,22	1,24	1,27	1,29
Chi phí quảng cáo, tiếp thị	218	222	227	231	236	240	245
Chi phí quản lý khác	436	444	453	462	471	481	490
Tổng thu nhập thuần	38.014	38.775	39.550	40.341	41.148	41.971	42.810
Hệ số chiết khấu	1,79	1,94	2,10	2,27	2,46	2,66	2,88
Tổng thu nhập thuần hiện giá	21.227	19.998	18.840	17.749	16.721	15.752	14.840
Tổng giá trị hiện giá							

Phụ lục 2: Bảng tổng hợp dòng tiền

Năm lịch	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
Tổng doanh thu từ hoạt động vận hành, khai thác	50.031	51.031	52.052	53.093	54.155	55.238	56.343
Doanh thu cho thuê văn phòng & dịch vụ	46.526	47.456	48.405	49.373	50.361	51.368	52.395
Quy mô diện tích cho thuê	3.738	3.738	3.738	3.738	3.738	3.738	3.738
Công suất cho thuê bình quân	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
Hệ số tăng giá thuê	1,37	1,40	1,43	1,46	1,49	1,52	1,55
Giá thuê bình quân	1,09	1,11	1,14	1,16	1,18	1,21	1,23
Doanh thu cho thuê sảnh tầng 1	2.800	2.857	2.914	2.972	3.031	3.092	3.154
Quy mô diện tích cho thuê	150	150	150	150	150	150	150
Công suất cho thuê bình quân	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
Hệ số tăng giá thuê	1,37	1,40	1,43	1,46	1,49	1,52	1,55
Giá thuê bình quân	1,64	1,67	1,70	1,74	1,77	1,81	1,84
Doanh thu cho thuê bãi giữ xe	705	719	733	748	763	778	793
Quy mô bãi đỗ xe cho thuê	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00
Công suất cho thuê bình quân	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
Hệ số tăng giá thuê	1,37	1,40	1,43	1,46	1,49	1,52	1,55
Giá thuê bình quân	0,41	0,42	0,43	0,44	0,45	0,45	0,46
Tổng chi phí hoạt động	6.364	6.491	6.621	6.754	6.889	7.026	7.167
Chi phí điện, nước	462	471	481	490	500	510	520
Chi phí lương nhân viên	2.445	2.494	2.544	2.595	2.647	2.700	2.754
Chi phí duy tu, bảo dưỡng bình quân	2.706	2.761	2.816	2.872	2.929	2.988	3.048
Hệ số tăng chi phí bình quân	1,32	1,35	1,37	1,40	1,43	1,46	1,49
Chi phí quảng cáo, tiếp thị	250	255	260	265	271	276	282
Chi phí quản lý khác	500	510	521	531	542	552	563
Tổng thu nhập thuần	43.667	44.540	45.431	46.339	47.266	48.211	49.176
Hệ số chiết khấu	3,12	3,38	3,66	3,96	4,29	4,65	5,03
Tổng thu nhập thuần hiện giá	13.981	13.171	12.408	11.690	11.013	10.375	9.774
Tổng giá trị hiện giá							

Phụ lục 2: Bảng tổng hợp dòng tiền

Năm lịch	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051
Tổng doanh thu từ hoạt động vận hành, khai thác	57.469	58.619	59.791	60.987	62.207	63.451	64.720
Doanh thu cho thuê văn phòng & dịch vụ	53.443	54.512	55.602	56.714	57.849	59.006	60.186
Quy mô diện tích cho thuê	3.738	3.738	3.738	3.738	3.738	3.738	3.738
Công suất cho thuê bình quân	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
Hệ số tăng giá thuê	1,58	1,61	1,64	1,67	1,71	1,74	1,78
Giá thuê bình quân	1,25	1,28	1,30	1,33	1,36	1,38	1,41
Doanh thu cho thuê sảnh tầng 1	3.217	3.281	3.347	3.414	3.482	3.552	3.623
Quy mô diện tích cho thuê	150	150	150	150	150	150	150
Công suất cho thuê bình quân	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
Hệ số tăng giá thuê	1,58	1,61	1,64	1,67	1,71	1,74	1,78
Giá thuê bình quân	1,88	1,92	1,96	2,00	2,04	2,08	2,12
Doanh thu cho thuê bãi giữ xe	809	825	842	859	876	894	911
Quy mô bãi đỗ xe cho thuê	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00
Công suất cho thuê bình quân	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
Hệ số tăng giá thuê	1,58	1,61	1,64	1,67	1,71	1,74	1,78
Giá thuê bình quân	0,47	0,48	0,49	0,50	0,51	0,52	0,53
Tổng chi phí hoạt động	7.310	7.457	7.606	7.758	7.913	8.071	8.233
Chi phí điện, nước	531	541	552	563	574	586	598
Chi phí lương nhân viên	2.809	2.865	2.922	2.981	3.040	3.101	3.163
Chi phí duy tu, bảo dưỡng bình quân	3.109	3.171	3.234	3.299	3.365	3.432	3.501
Hệ số tăng chi phí bình quân	1,52	1,55	1,58	1,61	1,64	1,67	1,71
Chi phí quảng cáo, tiếp thị	287	293	299	305	311	317	324
Chi phí quản lý khác	575	586	598	610	622	635	647
Tổng thu nhập thuần	50.159	51.162	52.186	53.229	54.294	55.380	56.487
Hệ số chiết khấu	5,45	5,90	6,39	6,91	7,49	8,10	8,77
Tổng thu nhập thuần hiện giá	9.208	8.675	8.173	7.699	7.253	6.833	6.438
Tổng giá trị hiện giá							

Phụ lục 2: Bảng tổng hợp dòng tiền

Năm lịch	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058
Tổng doanh thu từ hoạt động vận hành, khai thác	66.014	67.335	68.681	70.055	71.456	72.885	74.343
Doanh thu cho thuê văn phòng & dịch vụ	61.390	62.617	63.870	65.147	66.450	67.779	69.135
Quy mô diện tích cho thuê	3.738	3.738	3.738	3.738	3.738	3.738	3.738
Công suất cho thuê bình quân	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
Hệ số tăng giá thuê	1,81	1,85	1,89	1,92	1,96	2,00	2,04
Giá thuê bình quân	1,44	1,47	1,50	1,53	1,56	1,59	1,62
Doanh thu cho thuê sảnh tầng 1	3.695	3.769	3.844	3.921	4.000	4.080	4.161
Quy mô diện tích cho thuê	150	150	150	150	150	150	150
Công suất cho thuê bình quân	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
Hệ số tăng giá thuê	1,81	1,85	1,89	1,92	1,96	2,00	2,04
Giá thuê bình quân	2,16	2,20	2,25	2,29	2,34	2,39	2,43
Doanh thu cho thuê bãi giữ xe	930	948	967	987	1.006	1.026	1.047
Quy mô bãi đỗ xe cho thuê	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00
Công suất cho thuê bình quân	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
Hệ số tăng giá thuê	1,81	1,85	1,89	1,92	1,96	2,00	2,04
Giá thuê bình quân	0,54	0,55	0,57	0,58	0,59	0,60	0,61
Tổng chi phí hoạt động	8.397	8.565	8.737	8.911	9.089	9.271	9.457
Chi phí điện, nước	610	622	634	647	660	673	686
Chi phí lương nhân viên	3.226	3.291	3.357	3.424	3.492	3.562	3.634
Chi phí duy tu, bảo dưỡng bình quân	3.571	3.642	3.715	3.790	3.865	3.943	4.022
Hệ số tăng chi phí bình quân	1,74	1,78	1,81	1,85	1,88	1,92	1,96
Chi phí quảng cáo, tiếp thị	330	337	343	350	357	364	372
Chi phí quản lý khác	660	673	687	701	715	729	743
Tổng thu nhập thuần	57.617	58.769	59.945	61.144	62.367	63.614	64.886
Hệ số chiết khấu	9,50	10,29	11,14	12,06	13,05	14,13	15,30
Tổng thu nhập thuần hiện giá	6.065	5.714	5.383	5.071	4.777	4.501	4.240
Tổng giá trị hiện giá							

Phụ lục 2: Bảng tổng hợp dòng tiền

Năm lịch	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065
Tổng doanh thu từ hoạt động vận hành, khai thác	75.830	77.346	78.893	80.471	82.081	83.722	85.397
Doanh thu cho thuê văn phòng & dịch vụ	70.517	71.928	73.366	74.834	76.330	77.857	79.414
Quy mô diện tích cho thuê	3.738	3.738	3.738	3.738	3.738	3.738	3.738
Công suất cho thuê bình quân	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
Hệ số tăng giá thuê	2,08	2,12	2,17	2,21	2,25	2,30	2,34
Giá thuê bình quân	1,65	1,69	1,72	1,76	1,79	1,83	1,86
Doanh thu cho thuê sảnh tầng 1	4.245	4.330	4.416	4.504	4.595	4.686	4.780
Quy mô diện tích cho thuê	150	150	150	150	150	150	150
Công suất cho thuê bình quân	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
Hệ số tăng giá thuê	2,08	2,12	2,17	2,21	2,25	2,30	2,34
Giá thuê bình quân	2,48	2,53	2,58	2,63	2,69	2,74	2,80
Doanh thu cho thuê bãi giữ xe	1.068	1.089	1.111	1.133	1.156	1.179	1.203
Quy mô bãi đỗ xe cho thuê	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00
Công suất cho thuê bình quân	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
Hệ số tăng giá thuê	2,08	2,12	2,17	2,21	2,25	2,30	2,34
Giá thuê bình quân	0,62	0,64	0,65	0,66	0,68	0,69	0,70
Tổng chi phí hoạt động	9.646	9.839	10.035	10.236	10.441	10.650	10.863
Chi phí điện, nước	700	714	728	743	758	773	788
Chi phí lương nhân viên	3.706	3.780	3.856	3.933	4.012	4.092	4.174
Chi phí duy tu, bảo dưỡng bình quân	4.102	4.184	4.268	4.353	4.440	4.529	4.620
Hệ số tăng chi phí bình quân	2,00	2,04	2,08	2,12	2,16	2,21	2,25
Chi phí quảng cáo, tiếp thị	379	387	394	402	410	419	427
Chi phí quản lý khác	758	773	789	805	821	837	854
Tổng thu nhập thuần	66.184	67.508	68.858	70.235	71.640	73.072	74.534
Hệ số chiết khấu	16,57	17,94	19,42	21,03	22,77	24,65	26,69
Tổng thu nhập thuần hiện giá	3.995	3.763	3.545	3.340	3.147	2.964	2.793
Tổng giá trị hiện giá							

Phụ lục 2: Bảng tổng hợp dòng tiền

Năm lịch	2066	2067	2068	2069	2070	2071
Tổng doanh thu từ hoạt động vận hành, khai thác	87.105	88.847	90.624	92.436	94.285	96.170
Doanh thu cho thuê văn phòng & dịch vụ	81.002	82.622	84.275	85.960	87.679	89.433
Quy mô diện tích cho thuê	3,738	3,738	3,738	3,738	3,738	3,738
Công suất cho thuê bình quân	95%	95%	95%	95%	95%	95%
Hệ số tăng giá thuê	2,39	2,44	2,49	2,54	2,59	2,64
Giá thuê bình quân	1,90	1,94	1,98	2,02	2,06	2,10
Doanh thu cho thuê sảnh tầng 1	4.876	4.973	5.073	5.174	5.278	5.383
Quy mô diện tích cho thuê	150	150	150	150	150	150
Công suất cho thuê bình quân	95%	95%	95%	95%	95%	95%
Hệ số tăng giá thuê	2,39	2,44	2,49	2,54	2,59	2,64
Giá thuê bình quân	2,85	2,91	2,97	3,03	3,09	3,15
Doanh thu cho thuê bãi giữ xe	1.227	1.251	1.276	1.302	1.328	1.354
Quy mô bãi đỗ xe cho thuê	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00
Công suất cho thuê bình quân	95%	95%	95%	95%	95%	95%
Hệ số tăng giá thuê	2,39	2,44	2,49	2,54	2,59	2,64
Giá thuê bình quân	0,72	0,73	0,75	0,76	0,78	0,79
Tổng chi phí hoạt động	11.080	11.302	11.528	11.758	11.993	12.233
Chi phí điện, nước	804	820	837	853	871	888
Chi phí lương nhân viên	4.257	4.342	4.429	4.518	4.608	4.700
Chi phí duy tu, bảo dưỡng bình quân	4.712	4.806	4.902	5.000	5.100	5.202
Hệ số tăng chi phí bình quân	2,30	2,34	2,39	2,44	2,49	2,54
Chi phí quảng cáo, tiếp thị	436	444	453	462	471	481
Chi phí quản lý khác	871	888	906	924	943	962
Tổng thu nhập thuần	76.025	77.545	79.096	80.678	82.291	83.937
Hệ số chiết khấu	28,90	31,29	33,87	36,67	39,71	42,99
Tổng thu nhập thuần hiện giá	2.631	2.479	2.335	2.200	2.072	1.952
Tổng giá trị hiện giá						

Phụ lục 2: Bảng tổng hợp dòng tiền

Năm lịch	2072	2073
Tổng doanh thu từ hoạt động vận hành, khai thác	98.094	100.056
Doanh thu cho thuê văn phòng & dịch vụ	91.222	93.046
Quy mô diện tích cho thuê	3.738	3.738
Công suất cho thuê bình quân	95%	95%
Hệ số tăng giá thuê	2,69	2,75
Giá thuê bình quân	2,14	2,18
Doanh thu cho thuê sảnh tầng 1	5.491	5.601
Quy mô diện tích cho thuê	150	150
Công suất cho thuê bình quân	95%	95%
Hệ số tăng giá thuê	2,69	2,75
Giá thuê bình quân	3,21	3,28
Doanh thu cho thuê bãi giữ xe	1.381	1.409
Quy mô bãi đỗ xe cho thuê	150,00	150,00
Công suất cho thuê bình quân	95%	95%
Hệ số tăng giá thuê	2,69	2,75
Giá thuê bình quân	0,81	0,82
Tổng chi phí hoạt động	12.478	12.727
Chi phí điện, nước	906	924
Chi phí lương nhân viên	4.794	4.890
Chi phí duy tu, bảo dưỡng bình quân	5.306	5.413
Hệ số tăng chi phí bình quân	2,59	2,64
Chi phí quảng cáo, tiếp thị	490	500
Chi phí quản lý khác	981	1.001
Tổng thu nhập thuần	85.616	87.328
Hệ số chiết khấu	46,55	50,40
Tổng thu nhập thuần hiện giá	1.839	1.733
Tổng giá trị hiện giá		



MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ



Tổng quan TSTĐ



Tổng quan TSTĐ



Sảnh lễ tân



Thang máy tại tầng 1



Tầng hầm



Mặt tiền đường Bến Vân Đồn



Khu giữ xe tầng 1



Hệ thống tủ điện



Phòng vệ sinh



Thang bộ



Văn phòng chưa đưa vào hoạt động



Khu ăn uống (PUB)



Phòng họp



Văn phòng đã đưa vào hoạt động



Sân thượng



Phòng dịch vụ

[illegible]