

☸ **Số chứng thư: 012/2025/A.146 (Số hợp đồng: A.178/25/SaigonPA/HĐ)**

☸ **Khách hàng yêu cầu thẩm định giá: Bà Nguyễn Thị Nga.**

☸ **Tài sản thẩm định giá:** Giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở

☸ **Địa chỉ tài sản thẩm định:** Thửa đất số 1075, tờ bản đồ số 29, địa chỉ: Lô LK13-13 Global City, phường An Phú, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường An Khánh, Thành phố Hồ Chí Minh).

☸ **Ngày phát hành chứng thư:** 25/08/2025.

Số: 012/2025/A.146

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 08 năm 2025



CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: BÀ NGUYỄN THỊ NGÀ

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số A.178/25/SaigonPA/HĐ ngày 22/08/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Bà Nguyễn Thị Nga;

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định giá số 012/2025/A.146 ngày 25/08/2025 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.146 ngày 25/08/2025 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng : Bà Nguyễn Thị Nga
- Địa chỉ : Tổ 2, Thôn 9, xã Đức Liễu, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước
- CCCD : 070172006276

2. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP THẨM ĐỊNH GIÁ:

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

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Giá trị quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở tại Thửa đất số 1075, tờ bản đồ số 29, địa chỉ: Lô LK13-13 Global City, phường An Phú, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường An Khánh, Thành phố Hồ Chí Minh).

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tháng 08/2025.
- Ngày khảo sát hiện trạng ngày 23/08/2025.

5. MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Phục vụ công tác vay vốn.

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

- Cơ sở giá trị thị trường.

7. GIÁ THIẾT VÀ GIÁ THIẾT ĐẶC BIỆT:

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

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

- Cách tiếp cận từ thị trường – Phương pháp so sánh.
- Cách tiếp cận từ chi phí – Phương pháp chi phí thay thế.



SAIGON PA

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.thamdinghisaigon.com - Email: info@saigonpa.vn

9. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
1	Thửa đất số 1075, tờ bản đồ số 29, địa chỉ: Lô LK13-13 Global City, phường An Phú, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường An Khánh, Thành phố Hồ Chí Minh)			62.910.920.000
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở đô thị	133,0	457.782.000	60.885.006.000
1.2	Giá trị công trình xây dựng trên đất	354,50		2.025.914.000
Tổng giá trị (VND)				62.910.920.000

Kết luận tổng giá trị (làm tròn): 62.910.920.000 VND.

Bằng chữ: Sáu mươi hai tỷ chín trăm mười triệu chín trăm hai mươi nghìn 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.178/25/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 giá 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 3 bản chính. Trong đó, Saigon PA giữ 01 bản, khách hàng giữ 2 bản - có giá trị như nhau.
- Mọi hình thức sao chép Chứng thư thẩm định giá không có sự đồng ý bằng văn bản của Saigon PA đều là hành vi vi phạm pháp luật.

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN

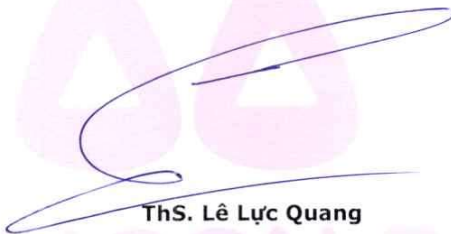
THẨM ĐỊNH VIÊN

TUQ. CTHĐTV kiêm GIÁM ĐỐC

P. CHỦ TỊCH HĐQT



Nguyễn Trần Nam Sơn



ThS. Lê Lực Quang

Số thẻ TĐV về giá: XII17.1821



Nguyễn Thị Diệu Vi

Số thẻ TĐV về giá: IX14.1228

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 08 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ

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

- Tên DN : Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn (Saigon PA)
- Địa chỉ : Tầng 2-3, số 151 Trần Huy Liệu, Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá mã số 012/TĐG do Bộ Tài chính cấp lần đầu ngày 19/08/2015 và cấp đổi lần 4 ngày 27/06/2025.
- Hoạt động theo Thông báo số 1271/TB-BTC ngày 31/12/2024 của Bộ Tài Chính về Danh sách thẩm định viên về giá đủ điều kiện hành nghề tại các doanh nghiệp thẩm định giá và Danh sách doanh nghiệp thẩm định giá, chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá không bảo đảm điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2025.
- Điện thoại : 0236.358.8068 Fax: 0236.358.8068
- Email : info@thamdinghgiaisaigon.com Website: www.thamdinghgiaisaigon.com

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

2.1. Thông tin về khách hàng thẩm định giá:

- Tên khách hàng : Bà Nguyễn Thị Nga
- Địa chỉ : Tổ 2, Thôn 9, Đức Liễu, Bù Đăng, Bình Phước
- CCCD : 070172006276

2.2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- Giá trị quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở tại Thửa đất số 1075, tờ bản đồ số 29, địa chỉ: Lô LK13-13 Global City, phường An Phú, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường An Khánh, Thành phố Hồ Chí Minh).

2.3. Mục đích thẩm định giá:

- Phục vụ cho công tác vay vốn.

2.4. Cơ sở giá trị thẩm định giá:

- Cơ sở giá trị thị trường.

2.5. Thời điểm thẩm định giá:

- Tháng 08/2025.
- Ngày khảo sát hiện trạng ngày 23/08/2025.

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

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



2.7. Căn cứ pháp lý để thẩm định giá:

- Luật giá số 16/2023/QH15 ngày 19/06/2023;
- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;
- Luật nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023;
- Nghị định số 78/2024/NĐ-CP ngày 01/07/2024 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều chỉnh điều của Luật giá về thẩm định giá.
- Nghị định 95/2024/NĐ-CP ngày 24/07/2024 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở;
- Nghị định số 71/2024 ngày 27/06/2024 của Chính phủ về Quy định về giá đất;
- Thông tư số 34/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Quy định thi, cấp, quản lý, thu hồi thẻ thẩm định viên về giá;
- Thông tư số 39/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Quy định về đào tạo, bồi dưỡng, cập nhật kiến thức và cấp chứng chỉ nghiệp vụ thẩm định giá;
- Thông tư số 38/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Quy định về đánh giá hoạt động doanh nghiệp thẩm định giá; trích lập dự phòng rủi ro nghề nghiệp, chế độ báo cáo về hoạt động thẩm định giá của doanh nghiệp thẩm định giá và chi phí phục vụ cho việc thẩm định giá của hội đồng thẩm định giá;
- Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành các chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về quy tắc đạo đức nghề nghiệp thẩm định giá, phạm vi công việc thẩm định giá, cơ sở giá trị thẩm định giá, hồ sơ thẩm định giá;
- Thông tư số 31/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về thu thập và phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá;
- Thông tư số 32/2024/TT-BTC ngày 16/06/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ thị trường, cách tiếp cận từ chi phí, cách tiếp cận từ thu nhập;
- Thông tư số 36/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá doanh nghiệp;
- Thông tư số 37/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá tài sản vô hình;
- Thông tư số 42/2024/TT-BTC ngày 20/06/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá bất động sản;
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0309509811 ngày 09/11/2009 và cấp đổi lần thứ 11 ngày 19 tháng 06 năm 2025;
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá số 12/TĐG ngày 19/08/2015; cấp lại lần 4 ngày 27/6/2025;
- Thông báo số 1271/TB-BTC ngày 31/12/2024 của Bộ Tài chính về Danh sách thẩm định viên về giá đủ điều kiện hành nghề tại các doanh nghiệp thẩm định giá và Danh sách doanh nghiệp thẩm định giá, chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá không bảo đảm điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá kể từ ngày 01/01/2025;
- Hợp đồng thẩm định giá số A.178/25/SaigonPA/HD ngày 22/08/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Bà Nguyễn Thị Nga;
- Hợp đồng mua bán nhà ở riêng lẻ số: LK13-13/The Global City/HĐMB giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sài Gòn và Bà Nguyễn Thị Nga ký ngày 22/11/2022;
- Các tài liệu khác có liên quan.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

3.1. Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại Thửa đất số 1075, tờ bản đồ số 29, địa chỉ: Lô LK13-13 Global City, phường An Phú, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường An Khánh, Thành phố Hồ Chí Minh).

3.1.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại địa chỉ: Lô LK13-13 Global City, phường An Phú, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường An Khánh, Thành phố Hồ Chí Minh).
- Vị trí: Tài sản thẩm định có mặt tiếp giáp đường nhựa N2 rộng khoảng 20,0m thuộc Dự án Global City. Cách mặt tiền Đỗ Xuân Hợp khoảng 80,0m.

3.1.2. Hiện trạng khu đất

- Diện tích đất theo Hợp đồng mua bán là: 133,0m².
- Chiều rộng mặt tiền: Khoảng 5,0m.
- Mục đích sử dụng: Đất ở đô thị
- Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
- Thời hạn sử dụng: Người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng ổn định lâu dài theo quy định của Luật Đất đai.
- Hình dạng lô đất: Cân đối.
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: Chưa được sử dụng.

3.1.3. Công trình xây dựng trên đất

- Qua khảo sát thực tế, công trình xây dựng đúng với hiện trạng được cấp trong Hợp đồng mua bán.
- Số tầng: 4 tầng
- Tổng diện tích sàn xây dựng: 354,50m².
- Kết cấu xây dựng: Kết cấu khung BTCT, tường xây bao gạch; sàn, mái BTCT đổ tại chỗ.
- Hiện trạng: Nhà thô, đang trong quá trình xây dựng.
- Đánh giá công trình xây dựng: Phần móng, kết cấu thân công trình: đã hoàn thành; phần kiến trúc, hoàn thiện chung, hệ thống kỹ thuật trong công trình: chưa hoàn thành. Tổ thẩm định nhận định tài sản thẩm định có tỷ lệ hoàn thành khoảng 70,0%.

3.1.4. Thông tin quy hoạch

- Căn cứ theo Quyết định số 5458/QĐ-UBND ngày 26 tháng 10 năm 2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về duyệt nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu Đô thị Bình An, phường An Phú, Quận 2; Quyết định số 6161/QĐ-UBND ngày 24 tháng 11 năm 2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết 1/500 Khu đô thị Sài Gòn Bình An, diện tích 1.174.221,9 m² phường An Phú, Quận 2; Quyết định số 6292/QĐ-UBND ngày 30 tháng 11 năm 2015 về duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Sài Gòn Bình An, diện tích 1.174.221,9 m², phường An Phú, Quận 2. Tài sản thẩm định thuộc quy hoạch đất ở tại đô thị.

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

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

- Qua khảo sát thông tin tại khu vực thẩm định giá, Saigon PA nhận định thị trường giao dịch phổ biến loại hình nhà đất tương tự như tài sản thẩm định tại dự án Global City.
- Thông tin rao bán chủ yếu từ các chuyên viên môi giới bất động sản, chủ tài sản, các website rao bán bất động sản. Giao dịch được thực hiện chủ yếu thông qua thỏa thuận giá giữa bên mua và bên bán.

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

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

- 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. GIẢ THIẾT VÀ GIẢ THIẾT ĐẶC BIỆT:

- Pháp lý của tài sản thẩm định giá là hợp pháp.
- Điều kiện giao dịch trên thị trường bình thường, người bán sẵn sàng bán và người mua sẵn sàng mua, không bị chi phối bởi lý do chủ quan khác.
- Giá ước tính giao dịch thành công là giá đại diện cho tài sản trên thị trường.
- Người cung cấp thông tin/hướng dẫn khảo sát có đầy đủ thẩm quyền, hiểu biết về tài sản.
- Đối với tài sản thẩm định chỉ có hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai, Saigon PA ước tính giá trị tài sản trong điều kiện giả định chủ tài sản được hợp thức hóa nhà đất (được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất) trong tương lai. Kết quả thẩm định chưa xét đến các chi phí liên quan đến việc xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.
- Giả 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.*
 - Cách tiếp cận từ chi phí – phương pháp chi phí thay thế/ tái tạo:
 - + *Phương pháp chi phí thay thế là phương pháp xác định giá trị của tài sản thẩm định giá dựa trên cơ sở chênh lệch giữa chi phí thay thế và giá trị hao mòn của tài sản thẩm định giá.*
 - + *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.*

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

6.2.1. Xác định giá trị Quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở tại Thửa đất số 1075, tờ bản đồ số 29, địa chỉ: Lô LK13-13 Global City, phường An Phú, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường An Khánh, Thành phố Hồ Chí Minh).

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

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

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Thời điểm/Tình trạng giao dịch		Rao bán tháng 7/2025	Rao bán tháng 8/2025	Rao bán tháng 8/2025
2	Tình trạng pháp lý	Phù hợp	Phù hợp	Phù hợp	Phù hợp
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	Dãy LK13, dự án Global City, phường An Khánh, Thành phố Hồ Chí Minh	Dãy LK13, dự án Global City, phường An Khánh, Thành phố Hồ Chí Minh	Dãy LK3, dự án Global City, phường An Khánh, Thành phố Hồ Chí Minh, sát phố đi bộ, nhạc nước	Dãy LK1, dự án Global City, phường An Khánh, Thành phố Hồ Chí Minh, view nhạc nước
6	Chiều rộng mặt tiền	5,0m	5,0m	5,0m	5,0m
7	Quy mô diện tích	133,0m ²	95,0m ²	95,0m ²	95,0m ²
8	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa rộng 20m và 1 lối đi bên hông	Đường nhựa rộng 20m	Đường nhựa rộng 20m	Đường nhựa rộng 20m
9	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
10	Phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy
11	Giá rao bán (VND)		45.000.000.000	48.600.000.000	50.000.000.000
12	Nhận định từ giá rao bán về giá ước tính giao dịch thành công		Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
13	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		44.100.000.000	47.628.000.000	49.000.000.000
14	Kết cấu công trình xây dựng	1 trệt, 4 lầu	1 trệt, 4 lầu	1 trệt, 4 lầu	1 trệt, 4 lầu
	Diện tích sàn sử dụng	354,50	346,6	346,6	346,6
	Giá trị công trình xây dựng (VND)		2.155.284.365	2.155.284.365	2.155.284.365
15	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		441.523.000	478.660.000	493.102.000
16	Thông tin tham chiếu		Anh Bắc 0909.902.339	Nguyễn Giáp Đạt 0796.868.068	Nguyễn Kế Sang 0799.766.969

❖ **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)		441.523.000	478.660.000	493.102.000
B	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh				
1	Tình trạng pháp lý	Phù hợp	Phù hợp	Phù hợp	Phù hợp
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>
	<i>Mức điều chỉnh</i>		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		441.523.000	478.660.000	493.102.000
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>		<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>
	<i>Mức điều chỉnh</i>		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		441.523.000	478.660.000	493.102.000
3	Vị trí	Dãy LK13, dự án Global City, phường An Khánh, Thành phố Hồ Chí Minh	Dãy LK13, dự án Global City, phường An Khánh, Thành phố Hồ Chí Minh	Dãy LK3, dự án Global City, phường An Khánh, Thành phố Hồ Chí Minh, sát phố đi bộ, nhạc nước	Dãy LK1, dự án Global City, phường An Khánh, Thành phố Hồ Chí Minh, view nhạc nước
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		<i>0,00%</i>	<i>-10,00%</i>	<i>-10,00%</i>
	<i>Mức điều chỉnh</i>		0	-47.866.000	-49.310.200
	Giá trị sau điều chỉnh		441.523.000	430.794.000	443.791.800

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
4	Chiều rộng mặt tiền	5,0m	5,0m	5,0m	5,0m
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		441.523.000	430.794.000	443.791.800
5	Quy mô diện tích	133,0m ²	95,0m ²	95,0m ²	95,0m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		-0,95%	-0,95%	-0,95%
	Mức điều chỉnh		-4.194.469	-4.547.270	-4.684.469
	Giá trị sau điều chỉnh		437.328.532	426.246.730	439.107.331
6	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa rộng 20m và 1 lối đi bên hông	Đường nhựa rộng 20m	Đường nhựa rộng 20m	Đường nhựa rộng 20m
	Tỷ lệ điều chỉnh		5%	5%	5%
	Mức điều chỉnh		22.076.150	23.933.000	24.655.100
	Giá trị sau điều chỉnh		459.404.682	450.179.730	463.762.431
7	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		459.404.682	450.179.730	463.762.431
8	Phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		459.404.682	450.179.730	463.762.431
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		459.404.682	450.179.730	463.762.431
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		457.782.281		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		0%	-2%	1%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		457.782.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		26.270.619	76.346.270	78.649.769
	Số lần điều chỉnh		2	3	3
	Biên độ điều chỉnh		1,0% - 5,0%	1,0% - 10,0%	1,0% - 10,0%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		17.881.682	-28.480.270	-29.339.569

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

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

- Về vị trí: Tài sản thẩm định giá có mặt tiếp giáp đường nội bộ rộng khoảng 20,0m. Trong khi đó, các tài sản so sánh 2, 3 có mặt tiếp giáp đường nội bộ rộng khoảng 20,0m có view Nhạc nước và gần sát bên phố đi bộ, lợi thế hơn so với tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn các tài sản so sánh 2, 3 khoảng 10,0% về yếu tố vị trí.
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có tổng quy mô diện tích là 133,0m². Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2, 3 có quy mô diện tích là 95,0m², lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn tài sản so sánh 1, 2, 3 khoảng 0,95% về yếu tố quy mô diện tích.
- Về cơ sở hạ tầng: Tài sản thẩm định có 1 mặt tiếp giáp đường nội bộ rộng khoảng 20,0m và 1 lối đi bên hông. Trong khi đó, tài sản so sánh 1, 2, 3 có 1 mặt tiếp giáp đường nội bộ rộng khoảng 20m, 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 tài sản so sánh 1, 2, 3 khoảng 5,0% về yếu tố cơ sở hạ tầng.

❖ **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 là **457.782.000 VND/m²**.

- Tài sản thẩm định giá có tổng diện tích đất là 133,0m².

$$\begin{aligned}\text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích đất} \times \text{Đơn giá đất} \\ &= 133,0\text{m}^2 \times 457.782.000 \text{ VND/m}^2 \\ &= \mathbf{60.885.006.000 \text{ VND.}}\end{aligned}$$

6.2.2. Xác định giá trị công trình xây dựng trên đất

- Căn cứ đặc điểm của tài sản thẩm định giá, các thông tin thu thập được trên thị trường, Saigon PA nhận định không đủ cơ sở để xác định giá trị tài sản theo phương pháp so sánh thuộc cách tiếp cận từ thị trường và các phương pháp thuộc cách tiếp cận từ thu nhập, do không thu thập được thông tin chuyển nhượng hoặc chào mua hoặc chào bán của tài sản so sánh tương tự tại thời điểm thẩm định giá, khu vực thẩm định giá và thông tin thu nhập có thể được tạo ra từ tài sản trong tương lai. Do đó, Saigon PA đề xuất xác định giá trị tài sản theo phương pháp chi phí thay thế thuộc cách tiếp cận từ chi phí.

- Giá trị công trình xây dựng trên đất được xác định theo công thức sau:

$$\text{Giá trị của CTXD hiện tại} = \text{Diện tích sử dụng (m}^2\text{)} \times \text{Đơn giá xây dựng (VND/m}^2\text{)} \times \text{CLCL của công trình (\%)}\mathbf{}$$

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ hoàn thành (%)	Đơn giá (VND/m ²)	Thành tiền (VND)
1	Công trình xây dựng trên đất	354,5	70,00%	8.164.072	2.025.914.467
Tổng giá trị làm tròn (VND)					2.025.914.000

- Saigon PA xác định đơn giá xây dựng mới công trình căn cứ vào Suất vốn đầu tư xây dựng công trình qua các năm của Bộ xây dựng và một số Suất vốn đầu tư của các Công ty xây dựng đã được điều chỉnh phù hợp với đặc điểm tài sản thẩm định, khu vực và thời điểm thẩm định giá.
- Giá trị tài sản thẩm định đã bao gồm thuế giá trị gia tăng và bao gồm lợi nhuận nhà đầu tư.

7. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
1	Thửa đất số 1075, tờ bản đồ số 29, địa chỉ: Lô LK13-13 Global City, phường An Phú, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường An Khánh, Thành phố Hồ Chí Minh)			62.910.920.000
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở đô thị	133,0	457.782.000	60.885.006.000
1.2	Giá trị công trình xây dựng trên đất	354,50		2.025.914.000
Tổng giá trị (VND)				62.910.920.000

Kết luận tổng giá trị (làm tròn): 62.910.920.000 VND.

Bằng chữ: Sáu mươi hai tỷ chín trăm mười triệu chín trăm hai mươi nghìn 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.178/25/SaigonPA/HĐ. Trong trường hợp khách hàng không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ bao gồm nghĩa vụ thanh toán đã ghi trong Hợp đồng nêu trên trong thời hạn quy định thì mặc nhiên hợp đồng vô hiệu và toàn bộ Chứng thư/ Báo cáo thẩm định giá liên quan đến Hợp đồng này nếu được thoả thuận giao trước cho khách hàng sẽ không có giá trị pháp lý.
- Kết quả thẩm định giá trên chỉ có giá trị khi chủ tài sản đã hoàn tất các thủ tục pháp lý và nghĩa vụ tài chính về quyền sử dụng đất và/hoặc quyền sở hữu công trình xây dựng theo quy định của Pháp luật.
- Khách hàng là chủ tài sản hoặc bên thứ ba yêu cầu thẩm định giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc cung cấp hồ sơ pháp lý, tài liệu liên quan quyền sở hữu, quyền sử dụng, đặc tính kinh tế - kỹ thuật và các tính năng khác có liên quan đến tài sản thẩm định và hướng dẫn Saigon PA khi khảo sát vị trí và hiện trạng thực tế tài sản.
- Khách hàng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác của danh mục, số lượng và các thông tin khác liên quan đến tài sản được thẩm định giá đã cung cấp. Saigon PA không thẩm định tính sở hữu hợp pháp hay những thay đổi pháp lý trên giấy tờ gốc mà có thể hiện hoặc không thể hiện trên bản sao đã được cung cấp, và Saigon PA giả định rằng tất cả giấy tờ pháp lý được cung cấp là trung thực và chính xác.

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

10. CÁC PHỤ LỤC KÈM THEO

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

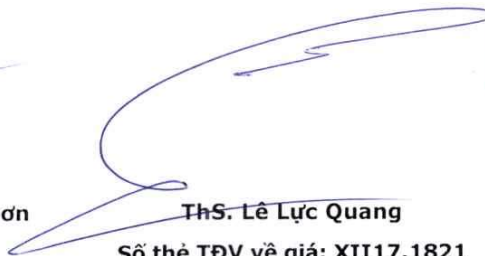
TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN

THẨM ĐỊNH VIÊN

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



Nguyễn Trần Nam Sơn



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



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

MỘT SỐ HÌNH ẢNH THẨM ĐỊNH

Thửa đất số 1075, tờ bản đồ số 29, địa chỉ: Lô LK13-13 Global City, phường An Phú, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường An Khánh, Thành phố Hồ Chí Minh)



Đường trước tài sản



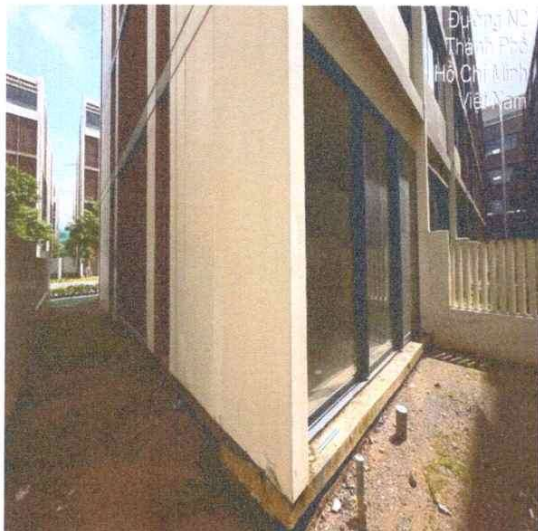
Tổng quan tài sản



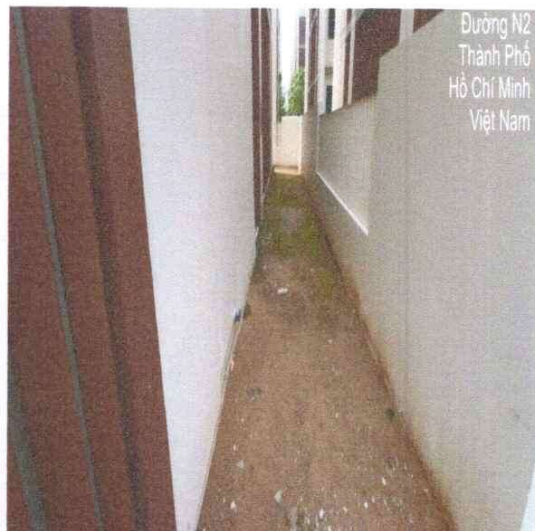
Tổng quan tài sản



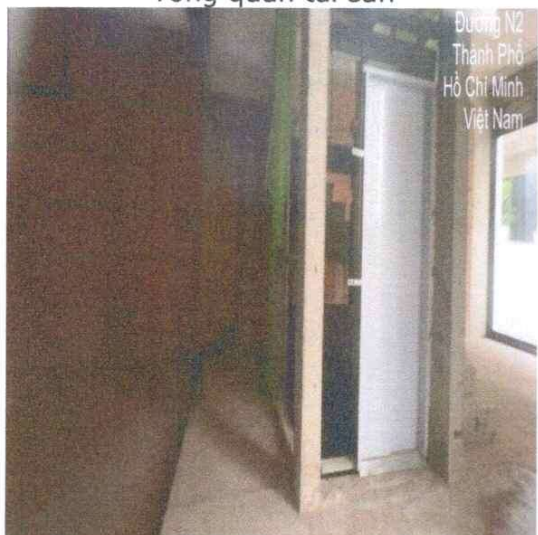
Tổng quan tài sản



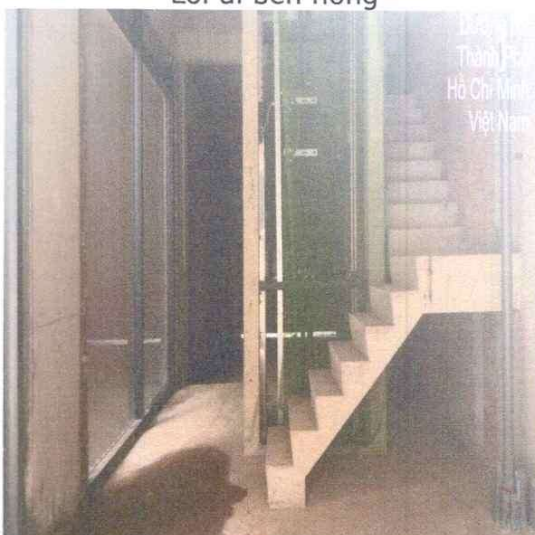
Tổng quan tài sản



Lối đi bên hông



Bên trong tài sản



Bên trong tài sản

SƠ ĐỒ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH

Thửa đất số 1075, tờ bản đồ số 29, địa chỉ: Lô LK13-13 Global City, phường An Phú, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường An Khánh, Thành phố Hồ Chí Minh)

