

△△ Số chứng thư: 012/2025/A.179 (Số hợp đồng: A.208/25/SaigonPA/HĐ)

△△ Khách hàng yêu cầu thẩm định giá: **CÔNG TY CỔ PHẦN THIẾT BỊ VÀ GIẢI PHÁP ĐIỀU KHIỂN NHÂN VIỆT**

△△ Địa chỉ: 37 Tôn Đức Thắng, Phường Sài Gòn, Tp. HCM

△△ Tài sản thẩm định giá: Giá trị căn hộ

△△ Địa chỉ tài sản thẩm định: Căn hộ 7.15 chung cư Ngọc Lan, địa chỉ: số 35 đường Phú Thuận, phường Phú Thuận, quận 7, Tp. HCM (nay là phường Phú Thuận, Tp. HCM).

△△ Ngày phát hành chứng thư: 20/10/2025.

CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: CÔNG TY CỔ PHẦN THIẾT BỊ VÀ GIẢI PHÁP ĐIỀU KHIỂN NHÂN VIỆT

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số A.208/25/SaigonPA/HĐ ngày 17/10/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn với CÔNG TY CỔ PHẦN THIẾT BỊ VÀ GIẢI PHÁP ĐIỀU KHIỂN NHÂN VIỆT;

Căn cứ Báo cáo thẩm định giá số 012/2025/A.179 ngày 20/10/2025 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.179 ngày 20/10/2025 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng : CÔNG TY CỔ PHẦN THIẾT BỊ VÀ GIẢI PHÁP ĐIỀU KHIỂN NHÂN VIỆT
- Địa chỉ : 37 Tôn Đức Thắng, Phường Sài Gòn, Tp. HCM
- Mã số thuế : 0306012387
- Đại diện : Chức vụ:

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, Tp. Hồ Chí Minh.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Giá trị căn hộ 7.15 chung cư Ngọc Lan, địa chỉ: số 35 đường Phú Thuận, phường Phú Thuận, quận 7, Tp. HCM (nay là phường Phú Thuận, Tp. HCM).

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tháng 10/2025.
- Ngày khảo sát hiện trạng 17/10/2025.

5. MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Phục vụ mục đích vay vốn.

6. CƠ SỞ GIÁ TRỊ THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Cơ sở giá trị thị trường.

7. GIẢ THIẾT VÀ GIẢ THIẾT ĐẶC BIỆT:

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

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

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



9. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
1	Căn hộ 7.15 chung cư Ngọc Lan, số 35 đường Phú Thuận, phường Phú Thuận, quận 7, Tp. HCM (nay là phường Phú Thuận, Tp. HCM)			
1.1	Giá trị căn hộ	93,6	40.613.000	3.801.376.800
Tổng giá trị (VND)				3.801.376.800

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 3.801.377.000 VND.

Bằng chữ: Ba tỷ tám trăm lẻ một triệu ba trăm bảy mươi bảy ngàn đồng.

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

- Thời hạn sử dụng kết quả thẩm định giá tài sản này là sáu (06) tháng kể từ ngày phát hành chứng thư thẩm định giá này.

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

- Kết quả thẩm định giá chỉ có hiệu lực khi các bên tham gia tuân thủ và hoàn thành các điều khoản trong hợp đồng thẩm định giá số A.208/25/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 thẩm định giá được lập dựa trên pháp lý, đặc điểm kinh tế kỹ thuật, hiện trạng của tài sản thẩm định, năng lực chuyên môn của tổ thẩm định, các giả định, giả thiết được nêu xuyên suốt trong nội dung của báo cáo. Độ tin cậy của báo cáo phụ thuộc nhiều vào khả năng nhận xét và mức độ am hiểu của người đọc đối với các điều khoản đính kèm trong bản báo cáo này. Saigon PA hoàn toàn không có bất kỳ lợi ích nào, ngoài hợp đồng dịch vụ thẩm định giá, có thể gây ra mâu thuẫn làm ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định.

- Các số liệu được đo lại trên bản vẽ sơ đồ nhà đất hoặc bản đồ quy hoạch như diện tích, chiều rộng mặt tiền, chiều rộng mặt cắt đường (nếu có) chỉ mang tính tham khảo do có thể có sự sai lệch tỷ lệ trên bản vẽ hoặc sai số trong quá trình đo đạc của tổ thẩm định. Sự sai lệch này có thể ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị khi đi kèm với các giả thiết, giả định được nêu xuyên suốt trong báo cáo thẩm định giá. Khách hàng và các bên liên quan chấp nhận rủi ro khi một số giả định được nêu ra có thể không chính xác trong thực tế, làm ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan cần xem xét kỹ trước khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Chứng thư thẩm định giá được phát hành 03 bản chính, trong đó Saigon PA giữ 01 bản, khách hàng giữ 02 bản - có giá trị như nhau.
- Mọi hình thức sao chép Chứng thư thẩm định giá không có sự đồng ý bằng văn bản của Saigon PA đều là hành vi vi phạm pháp luật.

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN

THẨM ĐỊNH VIÊN

TUỶ CHỨC VIÊN KIỂM GIÁC ĐỐC

P. CHỦ TỊCH HĐQT



Nguyễn Hữu Nam



Mai Thanh Bình

Số thẻ ĐDV về giá: XVI25TS.2540



Nguyễn Thị Diệu Vi

Số thẻ ĐDV về giá: IX14.1228

SAIGON PA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 10 năm 2025

BÁO CÁO THẨM ĐỊNH GIÁ

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

- Tên DN : Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn (Saigon PA)
- Địa chỉ : Tầng 2-3, số 151 Trần Huy Liệu, Phường 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 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 : CÔNG TY CỔ PHẦN THIẾT BỊ VÀ GIẢI PHÁP ĐIỀU KHIỂN NHÂN VIỆT
- Địa chỉ : 37 Tôn Đức Thắng, Phường Sài Gòn, Tp. HCM
- Mã số thuế : 0306012387
- Đại diện : Chức vụ:

2.2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- Giá trị căn hộ 7.15 chung cư Ngọc Lan, địa chỉ: số 35 đường Phú Thuận, phường Phú Thuận, quận 7, Tp. HCM (nay là phường Phú Thuận, Tp. HCM).

2.3. Mục đích thẩm định giá:

- Phục vụ mục đích 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 10/2025.
- Ngày khảo sát hiện trạng 17/10/2025.

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 sửa 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 34/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Quy định thi, quản lý, cấp và thu hồi Thẻ thẩm định viên về giá;
- Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về quy tắc đạo đức nghề nghiệp thẩm định giá, phạm vi công việc thẩm định giá, cơ sở giá trị thẩm định giá, hồ sơ thẩm định giá;
- Thông tư số 32/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ thị trường, cách tiếp cận từ chi phí, cách tiếp cận từ thu nhập;
- Thông tư số 31/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về thu thập và phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá;
- Thông tư số 36/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về thẩm định giá doanh nghiệp;
- Thông tư số 37/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về thẩm định giá tài sản vô hình;
- Thông tư số 38/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Quy trình về đánh giá hoạt động doanh nghiệp thẩm định giá; trích lập dự phòng rủi ro nghề nghiệp, chế độ báo cáo về hoạt động thẩm định giá của doanh nghiệp thẩm định giá và chi phí phục vụ cho việc thẩm định giá của doanh nghiệp thẩm định giá và chi phí phục vụ cho việc thẩm định giá của hội đồng thẩm định giá;
- Thông tư số 42/2024/TT-BTC ngày 20/06/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá bất động sản;
- Thông tư số 39/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Quy trình đào tạo, bồi dưỡng, cập nhật kiến thức và cấp chứng chỉ nghiệp vụ thẩm định giá;
- Thông tư số 19/VBHN-BTC ngày 20/07/2017 của Bộ Tài chính, Hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định;
- Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10/6/2013 và áp dụng từ năm tài chính năm 2013, được sửa đổi, bổ sung bởi 02 Thông tư sau:
- Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số Điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 28/11/2016 và áp dụng từ năm tài chính 2016.
- Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/4/2017 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 4 năm 2013 và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13 tháng 10 năm 2016 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 26/5/2017 và áp dụng từ năm tài chính 2016.

- Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 của UBND thành phố Hồ Chí Minh ban hành quy định về bảng giá đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2020-2024;
- Quyết định số 79/2024/QĐ-UBND ngày 21/10/2024 của UBND thành phố Hồ Chí Minh ban hành về sửa đổi, bổ sung Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16 tháng 01 năm 2020 của Ủy ban nhân dân thành phố quy định về bảng giá đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.
- Quyết định số 66/2024/QĐ-UBND ngày 24/09/2024 do Ủy ban nhân dân TP Hồ Chí Minh ban hành bảng giá nhà ở, công trình, vật kiến trúc xây dựng mới phần xây dựng công trình trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.
- Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/04/2025 do Bộ xây dựng công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0309509811 ngày 09/11/2009 và cấp đổi ngày 19/06/2025;
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá số 012/TĐG ngày 19/08/2015; cấp lại lần 4 ngày 27/06/2025;
- Thông báo số 1271/TB-BTC ngày 31/12/2024 của Bộ Tài chính về việc công bố Danh sách thẩm định về giá đủ điều kiện hành nghề thẩm định giá kể từ ngày 01/01/2025 tại các doanh nghiệp thẩm định giá; Danh sách doanh nghiệp thẩm định giá, chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá không bảo đảm điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá kể từ ngày 01/01/2025;
- Hợp đồng thẩm định giá số A.208/25/SaigonPA/HĐ ngày 17/10/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn với CÔNG TY CỔ PHẦN THIẾT BỊ VÀ GIẢI PHÁP ĐIỀU KHIỂN NHÂN VIỆT;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 084172, sổ vào sổ cấp GCN: CH 04350 do Ủy ban nhân quận 7, Tp. HCM cấp ngày 24/12/2014.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

3.1. Thông tin căn hộ 7.15 chung cư Ngọc Lan, địa chỉ: số 35 đường Phú Thuận, phường Phú Thuận, quận 7, Tp. HCM (nay là phường Phú Thuận, Tp. HCM).

3.1.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại: căn hộ 7.15 chung cư Ngọc Lan, địa chỉ: số 35 đường Phú Thuận, phường Phú Thuận, quận 7, Tp. HCM (nay là phường Phú Thuận, Tp. HCM).
- Vị trí: Chung cư Ngọc Lan tọa lạc trên thửa đất số 102, tờ bản đồ số 55, đại chỉ: số 35 đường Phú Thuận, phường Phú Thuận, quận 7, Tp. HCM (nay là phường Phú Thuận, Tp. HCM). Thửa đất này có một mặt tiếp giáp đường Phú Thuận (đường nhựa rộng khoảng 20 m (bao gồm vỉa hè) và một mặt tiếp giáp đường số 4 KDC Tân Trường (đường nhựa rộng khoảng 15 m (bao gồm vỉa hè)). Vị trí tài sản cách trường Mầm Non Hoa Hồng, trường tiểu học Lê Anh Xuân khoảng 30m, cách đường Cao Thị Chính khoảng 270m.

3.1.2. Đặc điểm khu đất

- Diện tích: 5443m²;
- Hình thức sử dụng: Sử dụng chung;
- Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị;
- Thời hạn sử dụng: Lâu dài.

3.1.3. Đặc điểm căn hộ thẩm định giá

- Tài sản thẩm định là căn hộ chung cư số 7.15 chung cư Ngọc Lan, địa chỉ: số 35 đường Phú Thuận, phường Phú Thuận, quận 7, Tp. HCM (nay là phường Phú Thuận, Tp. HCM).

- Số tầng: Tầng 7;
- Diện tích sàn: 93,6 m²;
- Hình thức sở hữu: sở hữu riêng;
- Kết cấu: Tường gạch, khung BTCT, sàn BTCT, mái BTCT;
- Hiện trạng sử dụng: Sử dụng bình thường;
- Trang thiết bị, nội thất cơ bản.

3.1.4. Thông tin quy hoạch

- Tài sản thẩm định thuộc quy hoạch đất khu dân cư hiện hữu chính trang theo Quyết định số 49/QĐ-UBND do UBND quận 7 phê duyệt ngày 04/05/2010 “Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư phía Nam rạch Bà Bướm, Phường Phú Thuận, Quận 7”.

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

4.1. Thông tin tổng quan về thị trường

- Qua khảo sát thông tin tại khu vực thẩm định giá, Saigon PA nhận định thị trường cung cầu bất động sản tương đối dồi dào đối với tài sản là căn hộ có quy mô diện tích vừa và nhỏ.
- Thông tin rao bán chủ yếu từ website, môi giới, chủ tài sản Giao dịch được thực hiện chủ yếu thông qua thỏa thuận giá giữa bên mua và bên bán.
- Triển vọng: Trong bối cảnh kinh tế vĩ mô trong nước thuận lợi, tăng trưởng kinh tế 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 của các 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.
- 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.*

6.2. Xác định giá trị tài sản thẩm định

6.2.1. Xác định giá trị căn hộ

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

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

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Thời điểm/Tình trạng giao dịch		Rao bán T10/2025	Rao bán T10/2025	Rao bán T10/2025
2	Tình trạng pháp lý	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
3	Điều kiện giao dịch	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường
4	Mục đích sử dụng đất	ODT	ODT	ODT	ODT
5	Vị trí	Căn hộ chung cư Ngọc Lan, Phường Phú Thuận, Quận 7, Hồ Chí Minh (nay là phường Phú Thuận, Tp. HCM)	Căn hộ chung cư Ngọc Lan, Phường Phú Thuận, Quận 7, Hồ Chí Minh (nay là phường Phú Thuận, Tp. HCM)	Căn hộ chung cư Ngọc Lan, Phường Phú Thuận, Quận 7, Hồ Chí Minh (nay là phường Phú Thuận, Tp. HCM)	Căn hộ chung cư Ngọc Lan, Phường Phú Thuận, Quận 7, Hồ Chí Minh (nay là phường Phú Thuận, Tp. HCM)
6	Số tầng	7	8	13	8
7	Quy mô diện tích	93,6m ²	88,1m ²	93,0m ²	132,1m ²
8	Nội thất	Cơ bản	Cơ bản	Cơ bản	Cơ bản
9	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
10	Giá rao bán (VND)		4.200.000.000	4.100.000.000	5.200.000.000
11	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
12	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		3.645.600.000	3.895.000.000	5.096.000.000
13	Đơn giá căn hộ (VND/m ²)		41.380.000	41.882.000	38.577.000
14	Thông tin tham chiếu		Bùi Trung 0901311178	Dang Linh 0902505279	Chị Ngân 0934073742

❖ **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)		41.380.000	41.882.000	38.577.000
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		41.380.000	41.882.000	38.577.000
2	Điều kiện giao dịch	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		41.380.000	41.882.000	38.577.000
3	Vị trí	Căn hộ chung cư Ngọc Lan, Phường Phú Thuận, Quận 7, Hồ Chí Minh (nay là phường Phú Thuận, Tp. HCM)	Căn hộ chung cư Ngọc Lan, Phường Phú Thuận, Quận 7, Hồ Chí Minh (nay là phường Phú Thuận, Tp. HCM)	Căn hộ chung cư Ngọc Lan, Phường Phú Thuận, Quận 7, Hồ Chí Minh (nay là phường Phú Thuận, Tp. HCM)	Căn hộ chung cư Ngọc Lan, Phường Phú Thuận, Quận 7, Hồ Chí Minh (nay là phường Phú Thuận, Tp. HCM)
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		41.380.000	41.882.000	38.577.000
4	Số tầng	7	8	13	8
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	-3,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	-1.256.460	0
	Giá trị sau điều chỉnh		41.380.000	40.625.540	38.577.000
5	Quy mô diện tích	93,6m ²	88,1m ²	93,0m ²	132,1m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		-0,55%	0,00%	3,85%
	Mức điều chỉnh		-227.590	0	1.485.215
	Giá trị sau điều chỉnh		41.152.410	40.625.540	40.062.215

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
6	Nội thất	Cơ bản	Cơ bản	Cơ bản	Cơ bản
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		41.152.410	40.625.540	40.062.215
7	Phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		41.152.410	40.625.540	40.062.215
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		41.152.410	40.625.540	40.062.215
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		40.613.388		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		1%	0%	-1%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		40.613.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		227.590	1.256.460	1.485.215
	Số lần điều chỉnh		1	1	1
	Biên độ điều chỉnh		0,0% - 0,6%	0,0% - 3,0%	0,0% - 3,9%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-227.590	-1.256.460	1.485.215

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

Qua phân tích những thông tin thu thập được, Saigon PA nhận định các tài sản so sánh có sự khác biệt về yếu tố số tầng, quy mô diện tích so với tài sản thẩm định giá.

- Về số tầng: Tài sản thẩm định giá thuộc tầng 7 chung cư Ngọc Lan. Trong khi đó, tài sản so sánh 2 thuộc tầng 13 chung cư Ngọc Lan lợi thế hơn so với tài sản thẩm định giá. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn tài sản so sánh 2 khoảng 3% về yếu tố số tầng.
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có quy mô diện tích 93,6 m². Trong khi đó, các tài sản so sánh 1 có quy mô diện tích 88,1m² lợi thế hơn so với tài sản thẩm định giá và tài sản so sánh 3 có quy mô diện tích 132,1 m² kém lợi thế hơn so với tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn tài sản so sánh 1 khoảng 0,55% và cao hơn tài sản so sánh 3 khoảng 3,85% về yếu tố quy mô diện tích.

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

- Qua bảng điều chỉnh, ta thấy chênh lệch giữa mỗi mức giá chỉ dẫn với mức giá trung bình của các mức giá chỉ dẫn không quá 15%. Saigon PA đề xuất sử dụng bình quân mức giá chỉ dẫn sau điều chỉnh của 3 tài sản so sánh để làm đơn giá chỉ dẫn cho tài sản thẩm định, tương ứng là **40.613.000 VND/m²**.
- Tài sản thẩm định có diện tích là 93,6 m²
Giá trị căn hộ = Diện tích căn hộ x Đơn giá
= 93,6 m² x 40.613.000 VND/m²
= **3.801.376.800 VND.**

7. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
1	Căn hộ 7.15 chung cư Ngọc Lan, số 35 đường Phú Thuận, phường Phú Thuận, quận 7, Tp. HCM (nay là phường Phú Thuận, Tp. HCM)			
1.1	Giá trị căn hộ	93,6	40.613.000	3.801.376.800
Tổng giá trị (VND)				3.801.376.800

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 3.801.377.000 VND.

Bảng chữ: Ba tỷ tám trăm lẻ một triệu ba trăm bảy mươi bảy ngàn đồng.

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

- Thời hạn sử dụng kết quả thẩm định giá tài sản này là sáu (06) tháng kể từ ngày phát hành chứng thư thẩm định giá.

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

- Kết quả thẩm định giá chỉ có hiệu lực khi các bên tham gia tuân thủ và hoàn thành các điều khoản trong hợp đồng thẩm định giá số A.208/25/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 thẩm định giá được lập dựa trên pháp lý, đặc điểm kinh tế kỹ thuật, hiện trạng của tài sản thẩm định, năng lực chuyên môn của tổ thẩm định, các giả định, giả thiết được nêu xuyên suốt trong nội dung của báo cáo. Độ tin cậy của báo cáo phụ thuộc nhiều vào khả năng nhận xét và mức độ am hiểu của người đọc đối với các điều khoản đính kèm trong bản báo cáo này. Saigon PA hoàn toàn không có bất kỳ lợi ích nào, ngoài hợp đồng dịch vụ thẩm định giá, có thể gây ra mâu thuẫn làm ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định.
- Các số liệu được đo lại trên bản vẽ sơ đồ nhà đất hoặc bản đồ quy hoạch như diện tích, chiều rộng mặt tiền, chiều rộng mặt cắt đường (nếu có) chỉ mang tính tham khảo do có thể có sự sai lệch tỷ lệ trên bản vẽ hoặc sai số trong quá trình đo đạc của tổ thẩm định. Sự sai lệch này có thể ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị khi đi kèm với các giả thiết, giả định được nêu xuyên suốt trong báo cáo thẩm định giá. Khách hàng và các bên liên quan chấp nhận rủi ro khi một số giả định được nêu ra có thể không chính xác trong thực tế, làm ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan cần xem xét kỹ trước khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.

10. CÁC PHỤ LỤC KÈM THEO: (Nếu có)

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

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN



Nguyễn Hữu Nam

THẨM ĐỊNH VIÊN



Mai Thanh Bình
Số thẻ TĐV về giá: XVI25TS.2540

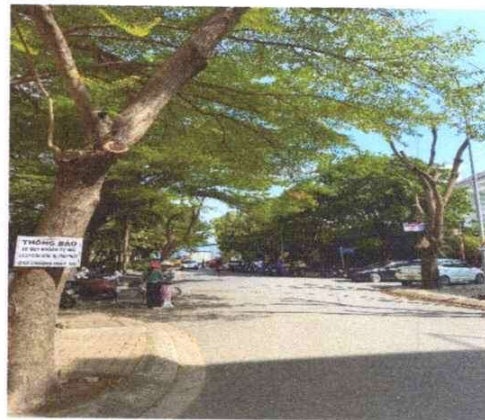


Nguyễn Thị Diệu Vi
Số thẻ TĐV về giá: IX14.1228

MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH



Đường Phú Thuận



Đường số 4 KDC Tân Trường



Tổng quan tòa chung cư Ngọc Lan



Tổng quan tòa chung cư Ngọc Lan



Tổng quan tòa chung cư Ngọc Lan



Tổng quan tòa chung cư Ngọc Lan

MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH



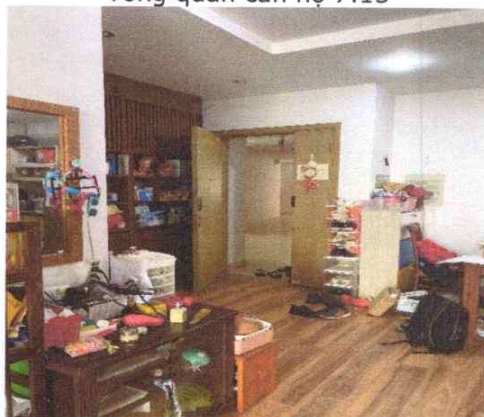
Tổng quan căn hộ 7.15



Tổng quan căn hộ 7.15



Tổng quan căn hộ 7.15



Tổng quan căn hộ 7.15

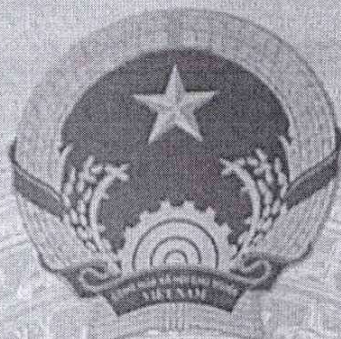


Tổng quan căn hộ 7.15



Tổng quan căn hộ 7.15

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



GIẤY CHỨNG NHẬN

QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

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

Ông: **VŨ ĐẠI GIA**

Năm sinh: 1944 CMND số: 161 330 576

Địa chỉ thường trú: 56 Lê Hồng Phong, phường Nguyễn Du, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định.

Bà: **NGUYỄN THỊ THANH**

Năm sinh: 1950 CMND số: 161 330 564

Địa chỉ thường trú: 56 Lê Hồng Phong, phường Nguyễn Du, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định.

BV 084172

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

1. Thừa đất:

- a) Thừa đất số: 102, Tờ bản đồ số: 55
- b) Địa chỉ: Số 35 đường Phú Thuận, Phường Phú Thuận, Quận 7.
- c) Diện tích: 5443 m², (bằng chữ: Năm nghìn bốn trăm bốn mươi ba mét vuông)
- d) Hình thức sử dụng: Sử dụng chung
- e) Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị
- f) Thời hạn sử dụng: lâu dài
- g) Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất

2. Nhà ở:

- a) Loại nhà ở: Căn hộ chung cư số 7.15
- b) Tên nhà chung cư: chung cư Ngọc Lan
- c) Diện tích sàn: 93,6 m²;
- d) Hình thức sở hữu: Sở hữu riêng
- e) Thời hạn được sở hữu: -/-
- f) Hạng mục được sở hữu chung ngoài căn hộ: -/-

3. Công trình xây dựng khác: -/-

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

5. Cây lâu năm: -/-

6. Ghi chú:

- * Vị trí căn hộ thuộc khu Chung cư Ngọc Lan, phường Phú Thuận.
- * Đất được giao theo quyết định số 6450/QĐ-UBND của UBND TP.HCM ngày 24/12/2004.
- * Cập nhật và thu hồi Hợp đồng mua bán căn hộ số 75/2012/SAV/TTXD/HĐ-NL ngày 18/05/2012, phụ lục hợp đồng số 04 ngày 17/07/2014 và phụ lục hợp đồng số 05 ngày 18/08/2014 do Công ty cổ phần hợp tác kinh tế và xuất nhập khẩu SAVIMEX lập. 14

Quận 7, Ngày 14... tháng 12... năm 2014

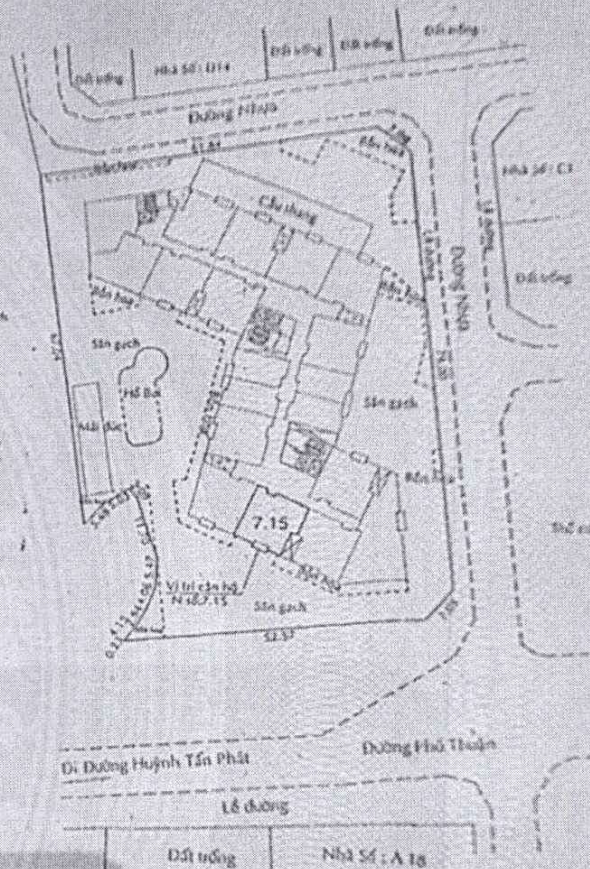
TM. ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN
CHỦ TỊCH



Lê Trọng Hiếu

Số vào sổ cấp GCN: CH...D4156.....

hà



Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

* Nội dung tại mục I trang 01 Giấy chứng nhận có sai sót, nay
định chỉnh thành: "**Bà. Nguyễn Thị Thanh**". Theo hồ sơ số
012925.SN.001 ngày 01/05/2018

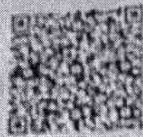
TM UBND QUẬN 5
K CHỦ TỊCH

HỌ CHỮ TỊCH

Đào Gia Vượng

THI NHANH VI ĐK NH
KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
chứng thực đối với cơ sở pháp lý
thể chấp



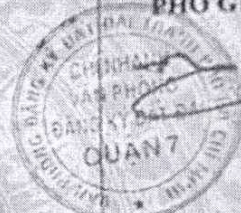
Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

1.8-04-2025
KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Lê Hà Nam

1.8-04-2025
KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Lê Hà Nam

* Đã đăng ký thể chấp



Người được cấp Giấy chứng nhận không được sửa chữa, tẩy xóa hoặc bỏ
mang tới kỳ hết hạn của Giấy chứng nhận. Khi bị mất hoặc hư
hỏng Giấy chứng nhận phải khai báo ngay với cơ quan cấp Giấy
chứng nhận để được cấp lại.



2748414000533

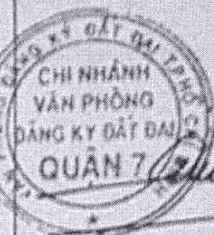
Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý

- * Xóa nội dung đăng ký thế chấp ngày 12/05/2018, theo hồ sơ số 012925.XC.003.
- * Thế chấp bằng tài sản gắn liền với đất tại Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam - Chi nhánh Phú Nhuận, địa chỉ: 135A Phan Đăng Lưu, phường 2, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, theo hợp đồng thế chấp số 1604-LCP-202000167 ngày 12/03/2020, số công chứng 006234 quyền số 03 tại Văn phòng Công chứng Hoàng Xuân Ngụ ngày 12/03/2020, theo hồ sơ số 012925.TC.004.

Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

13-03-2020

CHI NHÁNH VPĐKKDDQ7
KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Trần Đình Quân

(Chuyển tiếp trang bổ sung số:)