

- Số chứng thư: 012/2025/A.185 (Số hợp đồng: A.202/25/SaigonPA/HĐ)
- Khách hàng yêu cầu thẩm định giá: Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Và Phát Triển Công Nghệ Thông Minh
- Tài sản thẩm định giá: Giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng
- Địa chỉ tài sản thẩm định:
 - Thửa đất số 37; tờ bản đồ số 73, địa chỉ: Lô I-3b-4-a đường N6, Khu Công nghệ cao, phường Tân Phú, quận 9, TP HCM (nay là phường Tăng Nhơn Phú, TP HCM).
- Ngày phát hành chứng thư: 29/10/2025.



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

SAIGON PA

Số: 012/2025/A.185

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 10 năm 2025



CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Và Phát Triển Công Nghệ Thông Minh

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số A.202/25/SaigonPA/HĐ ngày 20/10/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Và Phát Triển Công Nghệ Thông Minh;

Căn cứ Báo cáo thẩm định giá số 012/2025/A.185 ngày 29/10/2025 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.185 ngày 29/10/2025 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng: Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Và Phát Triển Công Nghệ Thông Minh
- Địa chỉ: Lô I-3b-4-a Đường N6, Khu công nghệ cao, Phường Tăng Nhơn Phú, TP. Hồ Chí Minh.
- Mã số thuế: 0305127843
- Đại diện: Trần Văn Mua Chức vụ: Giám đốc

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 HCM.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng tại Thửa đất số 37; tờ bản đồ số 73, địa chỉ: Lô I-3b-4-a Đường N6, Khu Công nghệ cao, phường Tân Phú, quận 9, TP HCM (nay là phường Tăng Nhơn Phú, TP HCM).

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tháng 10/2025. Ngày khảo sát hiện trạng 20/10/2025.

5. MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tham khảo giá trị thị trường để chuyển nhượng.

6. CƠ SỞ GIÁ TRỊ THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Cơ sở giá trị thị trường.

7. GIÁ 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.
- Cách tiếp cận từ chi phí – Phương pháp chi phí thay thế.



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

SAIGON PA

9. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
I	Thửa đất số 37; tờ bản đồ số 73, địa chỉ: Lô I-3b-4-a đường N6, Khu Công nghệ cao, phường Tân Phú, quận 9, TP HCM (nay là phường Tăng Nhơn Phú, TP HCM)			
	1	Giá trị quyền sử dụng đất	5000,00	44.350.000.000
	2	Giá trị công trình xây dựng	8.870.000	14.126.666.570
Tổng giá trị (VND)				58.476.666.570
Tổng giá trị (VND) (làm tròn)				58.477.000.000

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 58.477.000.000 VND.

Bảng chữ: Năm mươi tám tỷ bốn trăm bảy mươi bảy triệu đồng.

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

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

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

- Kết quả thẩm định giá chỉ có hiệu lực khi các bên tham gia tuân thủ và hoàn thành các điều khoản trong hợp đồng thẩm định giá số A.202/25/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 giao thuận giao trước cho khách hàng sẽ không có giá trị pháp lý.
- Khách hàng là chủ tài sản hoặc bên thứ ba yêu cầu thẩm định giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc cung cấp hồ sơ pháp lý, tài liệu liên quan quyền sở hữu, quyền sử dụng, đặc tính kinh tế - kỹ thuật và các tính năng khác có liên quan đến tài sản thẩm định và hướng dẫn Saigon PA khi khảo sát vị trí và hiện trạng thực tế tài sản.
- Khách hàng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác của danh mục, số lượng và các thông tin khác liên quan đến tài sản được thẩm định giá đã cung cấp. Saigon PA không thẩm định tính sở hữu hợp pháp hay những thay đổi pháp lý trên giấy tờ gốc mà có thể hiện hoặc không thể hiện trên bản sao đã được cung cấp, và Saigon PA giả định rằng tất cả giấy tờ pháp lý được cung cấp là trung thực và chính xác.
- Kết quả thẩm định trên đây, mặc dù đã được khảo sát, phân tích rất kỹ lưỡng nhưng vẫn là ý chủ quan của Tổ thẩm định giá. Nó có giá trị tham khảo cho mục đích đã ghi trong hợp đồng tại thời điểm thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng "cho một mục đích thẩm định giá" duy nhất theo yêu cầu của khách hàng tại hợp đồng. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.
- Báo cáo thẩm định giá được lập dựa trên pháp lý, đặc điểm kinh tế kỹ thuật, hiện trạng của tài sản thẩm định, năng lực chuyên môn của tổ thẩm định, các giả định, giả thiết được nêu xuyên suốt trong nội dung của báo cáo. Độ tin cậy của báo cáo phụ thuộc nhiều vào khả năng nhận xét và mức độ am hiểu của người đọc đối với các điều khoản đính kèm trong bản báo cáo này. Saigon PA hoàn toàn không có bất kỳ lợi ích nào, ngoài hợp đồng dịch vụ thẩm định giá, có thể gây ra mâu thuẫn làm ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định.



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

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

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN

Nguyễn Văn Phước

THẨM ĐỊNH VIÊN

Mai Thanh Bình

TUỔI CT HĐQT KIỂM GIÁM ĐỐC
P. CHỦ TỊCH HĐQT



Nguyễn Thị Diệu Vi

Số thẻ TĐV về giá: XVI25TS.2540

Số thẻ TĐV về giá: IX14.1228

SAIGON PA

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 đảm bảo 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@thamdinghisaigon.com Website: www.thamdinghisaigon.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 Đầu Tư Và Phát Triển Công Nghệ Thông Minh
- Địa chỉ: Lô I-3b-4-a Đường N6, Khu công nghệ cao, Phường Tăng Nhơn Phú, TP. Hồ Chí Minh.
- Mã số thuế: 0305127843
- Đại diện: Trần Văn Mua Chức vụ: Giám đốc

2.2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- Giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng tại Thửa đất số 37; tờ bản đồ số 73, địa chỉ: Lô I-3b-4-a đường N6, Khu Công nghệ cao, phường Tân Phú, quận 9, TP HCM (nay là phường Tăng Nhơn Phú, TP HCM).

2.3. Mục đích thẩm định giá:

- Tham khảo giá trị thị trường để chuyển nhượng.

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 20/10/2025.

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 chính 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 thí, 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;
- 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 TP 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 của UBND thành phố Hồ Chí Minh quyết định 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 của Bộ xây dựng quyết định công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024.
- Hợp đồng thẩm định giá số A.202/25/SaigonPA/HĐ ngày 20/10/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Công ty Cổ Phần Đầu Tư Và Phát Triển Công Nghệ Thông Minh;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 8666611, có số vào sổ cấp GCN: CT05031 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 08/01/2011.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

3.1. Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng tại thửa đất số 37; tờ bản đồ số 73, địa chỉ: Lô I-3b-4-a đường N6, Khu Công nghệ cao, phường Tân Phú, quận 9, TP HCM (nay là phường Tăng Nhơn Phú, TP HCM).

3.1.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại: thửa đất số 37; tờ bản đồ số 73, địa chỉ: Lô I-3b-4-a đường N6, Khu Công nghệ cao, phường Tân Phú, quận 9, TP HCM (nay là phường Tăng Nhơn Phú, TP HCM)
 - Vị trí: Tài sản thẩm định có 1 mặt (cổng vào) tiếp giáp Đường N6 – đường nội bộ Khu Công nghệ cao (đường nhựa lòng đường rộng khoảng 7,5m) và 1 mặt (không có lối vào) tiếp giáp đường Lê Văn Việt (đường nhựa lòng đường rộng khoảng 20m), vị trí tài sản cách đường Xa Lộ Hà Nội khoảng 2km, cách Ngã tư Thủ Đức khoảng 3,8km.
- #### 3.1.2. Hiện trạng khu đất
- Tổng diện tích đất theo Giấy chứng nhận là: 5000 m².
 - Chiều rộng mặt tiền: khoảng 69,8m;
 - Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng;
 - Mục đích sử dụng đất: đất khu công nghệ cao;
 - Thời hạn sử dụng: đến ngày 24/8/2054;
 - Hình dạng lô đất: Tương đối cân đối.
 - Hiện trạng sử dụng hiện tại: có nhà xưởng, nhà bảo vệ, nhà xe,....

3.1.3. Công trình xây dựng trên đất

Tại thời điểm thẩm định giá, Saigon PA tiến hành khảo sát và thẩm định giá trị công trình xây dựng trên đất, các công trình có đặc điểm sau:

❖ Nhà xưởng

- Số tầng: 02.
- Diện tích xây dựng được công nhận: 2.000m².
- Diện tích sàn xây dựng được công nhận: 4.000m².
- Kết cấu: Tường gạch, khung sàn BTCT, mái tôn + BTCT
- Thời hạn sở hữu: đến ngày 24/8/2054.
- Hiện trạng sử dụng: Công trình xây dựng đang được sử dụng bình thường.
- Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng:
 - + Ngoại quan tổng thể bên ngoài công trình đã qua sử dụng, ngoại quan trung bình khá.
 - + Tường ở mức khá, nước sơn tương đối cũ, một vài chỗ thấm nước.
 - + Nền sàn và mái ở mức trung bình khá.

– **Chất lượng còn lại của công trình xây dựng:**

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	10	32	68	6,8
Khung, cột	12	33	67	8,04
Tường	16	34	66	10,56
Nền,sàn	18	35	65	11,7
Kết cấu đỡ mái	5	36	64	3,2
Mái	6	37	63	3,78
Tổng cộng	67			44,08
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				65,79%

❖ **Nhà bảo vệ**

- Số tầng: 01.
- Diện tích xây dựng được công nhận: 20m².
- Diện tích sàn xây dựng được công nhận: 20m².
- Kết cấu: Tường gạch, khung mái BTCT.
- Thời hạn sở hữu: đến ngày 24/8/2054.
- Hiện trạng sử dụng: Công trình xây dựng đang được sử dụng bình thường.
- Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng:

- + Ngoại quan tổng thể bên ngoài công trình đã qua sử dụng, ngoại quan trung bình khá.
- + Tường ở mức khá, nước sơn tương đối cũ, một vài chỗ thấm nước.
- + Nền sàn và mái ở mức trung bình khá.

– **Chất lượng còn lại của công trình xây dựng:**

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	10	32	68	6,8
Khung, cột	-	-	-	-
Tường	18	33	67	12,06
Nền,sàn	5	34	66	3,3
Kết cấu đỡ mái	9	34	66	5,94
Mái	17	35	65	11,05
Tổng cộng	59			39,15
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				66,36%

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 hạn chế đối với tài sản là đất khu công nghệ cao có quy mô diện tích vừa và lớn.

- 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 đảo 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. 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.
- Giá thiết đặc biệt: Không có.

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

6.1. Cách tiếp cận, phương pháp thẩm định giá áp dụng

- Căn cứ vào đặc điểm kinh tế - kỹ thuật của tài sản thẩm định giá, mục đích thẩm định giá và nguồn thông tin thu thập được, Saigon PA lựa chọn các phương pháp thẩm định thuộc các cách tiếp cận sau để xác định giá trị tài sản:
- Cách tiếp cận từ thị trường – phương pháp so sánh:
 - + *Phương pháp so sánh: Phương pháp so sánh là phương pháp thẩm định giá, xác định giá trị của tài sản thẩm định giá dựa trên cơ sở phân tích mức giá của các tài sản so sánh để ước tính, xác định giá trị của tài sản thẩm định giá.*
- Cách tiếp cận từ chi phí – phương pháp chi phí thay thế:
 - + *Phương pháp chi phí thay thế là phương pháp thẩm định giá xác định giá trị của tài sản thẩm định giá dựa trên cơ sở chênh lệch giữa chi phí thay thế để tạo ra một tài sản tương tự tài sản thẩm định giá có cùng chức năng, công dụng theo giá thị trường hiện hành 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

❖ 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 9/2025	Rao bán tháng 8/2025	Rao bán tháng 4/2025
2	Thông tin tham chiếu		Lê Văn Huân - 0903750368	Chánh Nghiệm Thành - 0909161824	Phạm Phi Vũ - 0909371552
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	Đất khu công nghệ cao	Đất khu công nghệ cao	Đất khu công nghệ cao	Đất khu công nghệ cao
6	Vị trí	Đường nội bộ Khu Công nghệ cao, phường Long Thạnh Mỹ, quận 9, TP HCM (nay là phường Tăng Nhơn Phú, TP HCM)	Đường nội bộ Khu Công nghệ cao, phường Long Thạnh Mỹ, quận 9, TP HCM (nay là phường Tăng Nhơn Phú, TP HCM)	Đường nội bộ Khu Công nghệ cao, phường Long Thạnh Mỹ, quận 9, TP HCM (nay là phường Tăng Nhơn Phú, TP HCM)	Đường nội bộ Khu Công nghệ cao, phường Long Thạnh Mỹ, quận 9, TP HCM (nay là phường Tăng Nhơn Phú, TP HCM)
7	Quy mô diện tích	5000,00m2	12531,7m2	12635,0m2	7581,0m2
8	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa lòng đường rộng khoảng 7,5m	Đường nhựa lòng đường rộng khoảng 7,5m	Đường nhựa lòng đường rộng khoảng 7,5m	Đường nhựa lòng đường rộng khoảng 30m (có dải phân cách đường)
9	Hình dáng	Cân cối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
10	Thời hạn sử dụng đất còn lại	29 năm	43 năm	42 năm	43 năm
11	Giá rao bán (VND)		150.000.000.000	150.000.000.000	140.000.000.000
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 còn lớn
13	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		148.500.000.000	148.500.000.000	112.000.000.000
14	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		11.850.000	11.753.000	14.774.000

❖ **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	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
A	Đơn giá thị trường (VND/m ²)		11.850.000	11.753.000	14.774.000
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
2	Giá trị sau điều chỉnh		11.850.000	11.753.000	14.774.000
	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		11.850.000	11.753.000	14.774.000
	Vị trí	Đường nội bộ Khu Công nghệ cao, phường Long Thạnh Mỹ, quận 9, TP HCM (nay là phường Tăng Nhơn Phú, TP HCM)	Đường nội bộ Khu Công nghệ cao, phường Long Thạnh Mỹ, quận 9, TP HCM (nay là phường Tăng Nhơn Phú, TP HCM)	Đường nội bộ Khu Công nghệ cao, phường Long Thạnh Mỹ, quận 9, TP HCM (nay là phường Tăng Nhơn Phú, TP HCM)	Đường nội bộ Khu Công nghệ cao, phường Long Thạnh Mỹ, quận 9, TP HCM (nay là phường Tăng Nhơn Phú, TP HCM)
3	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		11.850.000	11.753.000	14.774.000
4	Quy mô diện tích	5000,0m ²	12531,7m ²	12635,0m ²	7581,0m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		4,43%	4,49%	1,52%
	Mức điều chỉnh		524.955	527.710	224.565
5	Giá trị sau điều chỉnh		12.374.955	12.280.710	14.998.565
	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa lòng đường rộng khoảng 7,5m	Đường nhựa lòng đường rộng khoảng 7,5m	Đường nhựa lòng đường rộng khoảng 7,5m	Đường nhựa lòng đường rộng khoảng 30m (có dải phân cách đường)
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	-5,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	-738.700
	Giá trị sau điều chỉnh		12.374.955	12.280.710	14.259.865

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
6	Hình dáng	Cân cối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
7	Giá trị sau điều chỉnh		12.374.955	12.280.710	14.259.865
	Thời hạn sử dụng đất còn lại	29 năm	43 năm	42 năm	43 năm
	Tỷ lệ điều chỉnh		-32,56%	-30,95%	-32,56%
C	Mức điều chỉnh		-3.858.360	-3.637.554	-4.810.414
	Giá trị sau điều chỉnh		8.516.595	8.643.156	9.449.450
	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		8.516.595	8.643.156	9.449.450
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		8.869.734		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		-4,0%	-2,6%	6,5%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		8.870.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		4.383.315	4.165.263	5.773.679
	Số lần điều chỉnh		2	2	3
	Biên độ điều chỉnh		4,4% - 32,6%	4,5% - 31,0%	1,5% - 32,6%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-3.333.405	-3.109.844	-5.324.550

❖ **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 quy mô diện tích, cơ sở hạ tầng, thời hạn sử dụng đất còn lại so với tài sản cần thẩm định:

- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có diện tích là 5000,0m². Trong khi đó, tài sản so sánh 1, 2, 3 có diện tích lần lượt là 12531,7m²; 12635,0m²; 7581,0m² nên 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 lần lượt là khoảng 4,43%; 4,49%; 1,52% về yếu tố quy mô diện tích.
- Về cơ sở hạ tầng: Tài sản thẩm định giá tiếp giáp đường nhựa lòng đường rộng khoảng 7,5m. Trong khi đó, tài sản so sánh 3 tiếp giáp đường nhựa lòng đường rộng khoảng 30m (có dải phân cách đường) nên 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 3 là khoảng 5% về yếu tố cơ sở hạ tầng.

- Về thời hạn sử dụng đất còn lại: Tài sản thẩm định giá có thời hạn sử dụng đất còn lại là 29 năm. Trong khi đó, tài sản so sánh 1, 2, 3 có thời hạn sử dụng đất còn lại lần lượt là 43 năm; 42 năm; 43 năm nên 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 lần lượt là khoảng 32,56%; 30,95%; 32,56% về yếu tố thời hạn sử dụng đất còn lại.

❖ **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 **8.870.000 VND/m²**.
- Tài sản thẩm định có diện tích đất là 5000,00 m²

Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích x Đơn giá
 = 5000,00 m² x **8.870.000 VND/m²**
 = **44.350.000.000 VNĐ**.

6.2.2. Xác định giá trị công trình xây dựng

- 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:
Giá trị của CTXD hiện tại = Diện tích sử dụng (m²) x Đơn giá xây dựng (VND/m²) x CLCL của công trình (%)

STT	Tên tài sản	Diện tích (m²)	Chất lượng còn lại (%)	Đơn giá (VND/m²)	Thành tiền (VND)
1	Giá trị công trình xây dựng là nhà xưởng	4000,00	65,79%	5.339.312	14.050.933.459
2	Giá trị công trình xây dựng là nhà bảo vệ	20,00	66,36%	5.706.232	75.733.111
Tổng cộng					14.126.666.570

- Saigon PA xác định đơn giá xây dựng mới công trình căn cứ vào chi phí 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 công trình xây dựng đã bao gồm thuế giá trị gia tăng và 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)
I	Thửa đất số 37; tờ bản đồ số 73, địa chỉ: Lô I-3b-4-a đường N6, Khu Công nghệ cao, phường Tân Phú, quận 9, TP HCM (nay là phường Tăng Nhơn Phú, TP HCM)			
	1	Giá trị quyền sử dụng đất	8.870.000	44.350.000.000
	2	Giá trị công trình xây dựng		14.126.666.570
Tổng giá trị (VND)				58.476.666.570
Tổng giá trị (VND) (làm tròn)				58.477.000.000

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 58.477.000.000 VND.

Bảng chú: Năm mươi tám tỷ bốn trăm bảy mươi bảy triệu đồng.

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

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

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

- Kết quả thẩm định giá chỉ có hiệu lực khi các bên tham gia tuân thủ và hoàn thành các điều khoản trong hợp đồng thẩm định giá số A.202/25/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 hoà thuận giao trước cho khách hàng sẽ không có giá trị pháp lý.
- Khách hàng là chủ tài sản hoặc bên thứ ba yêu cầu thẩm định giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc cung cấp hồ sơ pháp lý, tài liệu liên quan quyền sở hữu, quyền sử dụng, đặc tính kinh tế - kỹ thuật và các tính năng khác có liên quan đến tài sản thẩm định và hướng dẫn Saigon PA khi khảo sát vị trí và hiện trạng thực tế tài sản.
- Khách hàng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác của danh mục, số lượng và các thông tin khác liên quan đến tài sản được thẩm định giá đã cung cấp. Saigon PA không thẩm định tính sở hữu hợp pháp hay những thay đổi pháp lý trên giấy tờ gốc mà có thể hiện hoặc không thể hiện trên bản sao đã được cung cấp, và Saigon PA giả định rằng tất cả giấy tờ pháp lý được cung cấp là trung thực và chính xác.
- Kết quả thẩm định trên đây, mặc dù đã được khảo sát, phân tích rất kỹ lưỡng nhưng vẫn là ý chủ quan của Tổ thẩm định giá. Nó có giá trị tham khảo cho mục đích đã ghi trong hợp đồng tại thời điểm thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng "cho một mục đích thẩm định giá" duy nhất theo yêu cầu của khách hàng tại hợp đồng. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.
- Báo cáo thẩm định giá được lập dựa trên pháp lý, đặc điểm kinh tế kỹ thuật, hiện trạng của tài sản thẩm định, năng lực chuyên môn của tổ thẩm định, các giả định, giả thiết được nêu xuyên suốt trong nội dung của báo cáo. Độ tin cậy của báo cáo phụ thuộc nhiều vào khả năng nhận xét và mức độ am hiểu của người đọc đối với các điều khoản đính kèm trong bản báo cáo này. Saigon PA hoàn toàn không có bất kỳ lợi ích nào, ngoài hợp đồng dịch vụ thẩm định giá, có thể gây ra mâu thuẫn làm ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định.

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

10. CÁC PHỤ LỤC KÈM THEO: (Nếu có)

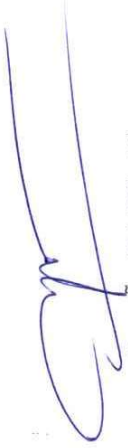
- Hồ sơ thẩm định giá của tài sản: kế hoạch thẩm định giá, các giấy tờ pháp lý liên quan đến tài sản thẩm định, sơ đồ vị trí tài sản, hình ảnh thực tế tài sản, báo cáo kiểm soát nội bộ và biên bản khảo sát hiện trạng tài sản.

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN

THẨM ĐỊNH VIÊN

TUQ. CTHĐTV KIỂM GIÁM ĐỐC
P.CHỦ TỊCH HĐQT





Nguyễn Văn Phước

Mai Thanh Bình

Nguyễn Thị Diệu Vi

Số thẻ TĐV về giá: XVI25TS.2540

Số thẻ TĐV về giá: IX14.1228

MỘT SỐ HÌNH ẢNH TẠI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ



Đường N6 tiếp giáp tài sản thẩm định



Đường Lê Văn Việt tiếp giáp tài sản thẩm định



Nhà bảo vệ



Nhà bảo vệ



Nhà xưởng



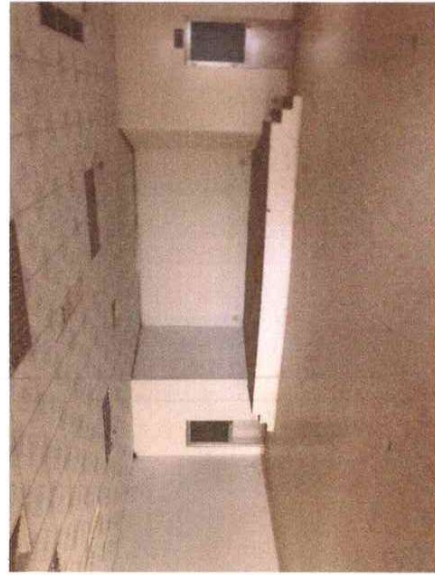
Nhà xưởng



Nhà xưởng



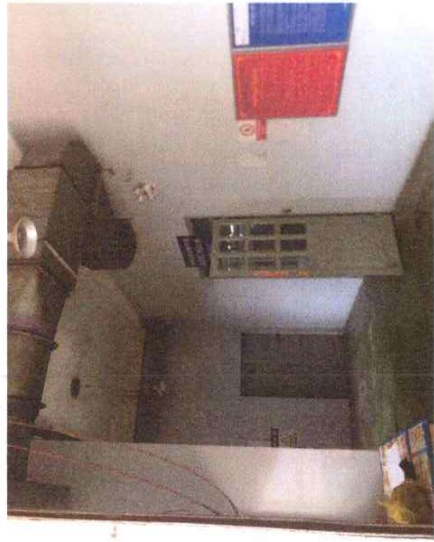
Nhà xưởng



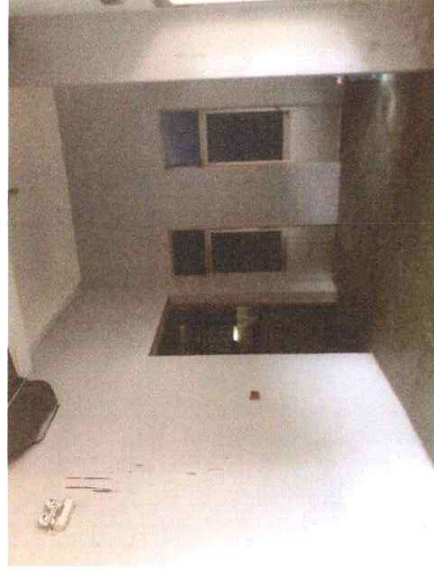
Nhà xưởng



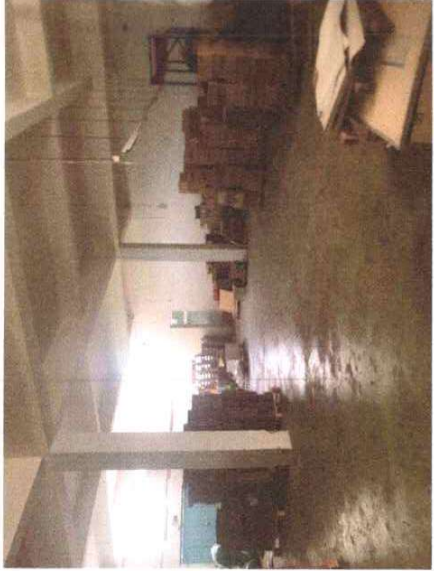
Nhà xưởng



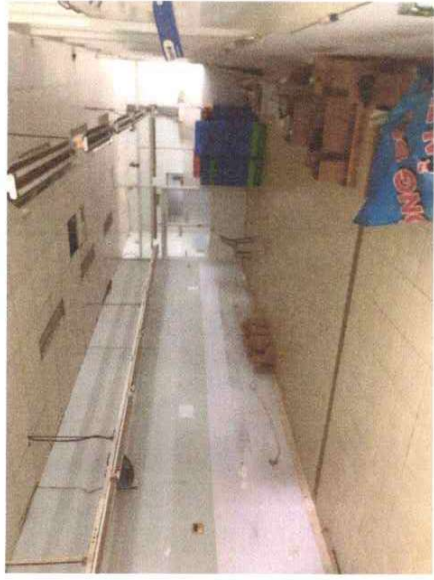
Nhà xưởng



Nhà xưởng



Nhà xưởng



Nhà xưởng



Nhà xưởng



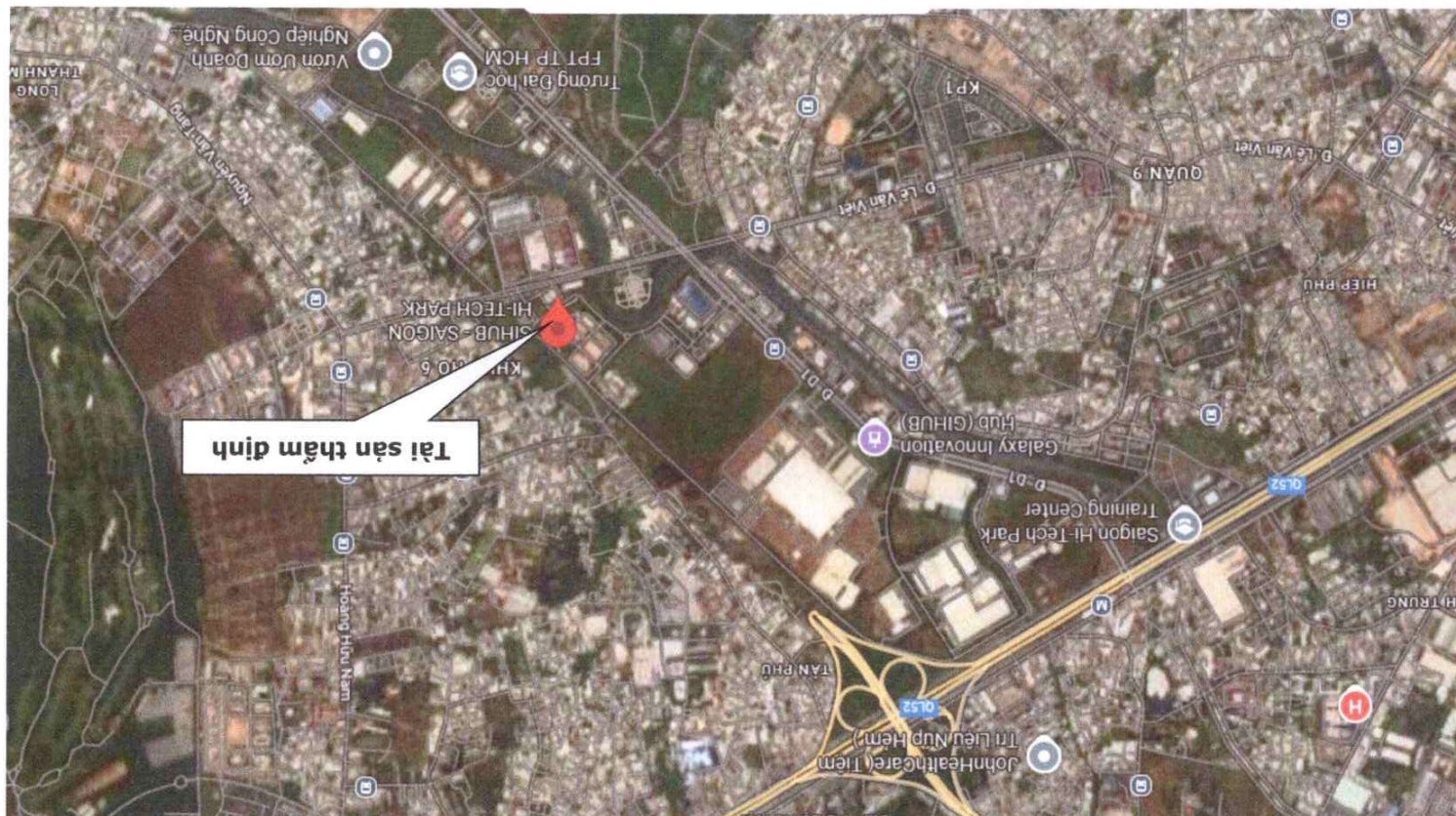
Nhà xưởng



Nhà xưởng



Nhà xưởng



SƠ ĐỒ VỊ TRÍ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ