

Số: 019/2025/1401748/ĐNI

KHÁCH HÀNG YÊU CẦU: NGÂN HÀNG TMCP NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM - CHI NHÁNH BẮC HÀ TỈNH

TÊN TÀI SẢN

: Quyền sở hữu căn hộ

VỊ TRÍ TÀI SẢN

: Căn hộ chung cư số 22.5, tầng 22, Khu D, Cao ốc Phú Hoàng Anh, đường Nguyễn Hữu Thọ, Phân khu số 9, Xã Phước Kiển, Huyện Nhà Bè, Thành Phố Hồ Chí Minh

MỤC ĐÍCH TĐG

: Xử lý nợ

THỜI ĐIỂM TĐG

: Tháng 3/2025

Số: 019/2025/1401748/ĐNI

Thành Phố Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 3 năm 2025

CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: NGÂN HÀNG TMCP NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM - CHI NHÁNH BẮC HÀ TỈNH
Địa chỉ: Số 52, đường Trần Phú, Phường Bắc Hồng, Thị xã Hồng Lĩnh, Tỉnh Hà Tĩnh, Việt Nam

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ thẩm định giá số 250179/HĐ-TĐG/ĐNI ngày 07/03/2025 về việc: Thẩm định giá Quyền sở hữu căn hộ tọa lạc tại Căn hộ chung cư số 22.5, tầng 22, Khu D, Cao ốc Phú Hoàng Anh, đường Nguyễn Hữu Thọ, Phân khu số 9, Xã Phước Kiển, Huyện Nhà Bè, Thành Phố Hồ Chí Minh.

Công ty Cổ phần Giám định Thẩm định Sài Gòn (SAGONAP) cung cấp Chứng thư thẩm định giá với các nội dung sau:

1. Khách hàng thẩm định giá: Chi tiết xem tại Báo cáo thẩm định giá, mục II.
2. Thông tin về doanh nghiệp thẩm định giá: Chi tiết xem tại Báo cáo thẩm định giá, mục I.
3. Thông tin về tài sản thẩm định giá: Chi tiết xem tại Báo cáo thẩm định giá, mục III.
4. Thời điểm thẩm định giá: Tháng 3/2025
5. Mục đích thẩm định giá: Xử lý nợ
6. Cơ sở giá trị của tài sản thẩm định giá: Giá trị thị trường.
7. Giả thiết và giả thiết đặc biệt: Chi tiết xem tại Báo cáo kết quả thẩm định giá, mục VII.
8. Cách tiếp cận và phương pháp thẩm định giá: Căn cứ vào hồ sơ pháp lý, đặc điểm kinh tế kỹ thuật, thông tin thu thập từ thị trường kết hợp khảo sát hiện trạng tài sản, SAGONAP lựa chọn:

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

9. Giá trị tài sản Thẩm định giá:

Công ty Cổ phần Giám định Thẩm định Sài Gòn (SAGONAP) thông báo kết quả tổng giá trị tài sản thẩm định như sau:

2.480.940.000 đồng

(Bằng chữ: Hai tỷ, bốn trăm tám mươi triệu, chín trăm bốn mươi nghìn đồng)

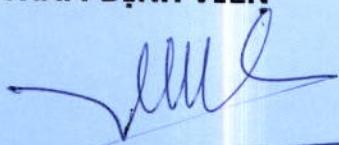
10. Thời hạn có hiệu lực của chứng thư thẩm định giá: 06 tháng kể từ thời điểm phát hành Chứng thư thẩm định giá.

11. Những điều khoản loại trừ và hạn chế của kết quả thẩm định giá: Chi tiết xem tại Báo cáo thẩm định giá, mục IX.

- Chứng thư thẩm định giá phát hành kèm theo Phụ lục số 1 và Báo cáo thẩm định giá.

- Chứng thư thẩm định giá được phát hành 03 bản chính tiếng Việt, cấp cho khách hàng 02 bản, lưu tại SAGONAP 01 bản – có giá trị như nhau.

THẨM ĐỊNH VIÊN



LÊ QUANG VINH

Số thẻ Thẩm định viên về giá: X15.1447



TỔNG GIÁM ĐỐC



NGUYỄN XUÂN TRƯỜNG

Số thẻ Thẩm định viên về giá: IX14.1224

PHỤ LỤC SỐ 1: GIỚI HẠN CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

(Kèm theo Chứng thư số 019/2025/1401748/ĐNI)

1. Giá trị tài sản thẩm định giá chỉ được sử dụng cho mục đích được ghi tại trang 01 của chứng thư thẩm định giá. Khách hàng phải chịu hoàn toàn trách nhiệm khi sử dụng sai mục đích đã ghi trên chứng thư thẩm định giá.
2. Chứng thư thẩm định giá có hiệu lực kể từ ngày phát hành và kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị sử dụng trong thời hạn 06 (sáu) tháng kể từ thời điểm Chứng thư thẩm định giá có hiệu lực.
3. Giá trị tài sản thẩm định giá được Thẩm định viên tiến hành một cách độc lập, chuyên nghiệp, thận trọng với kiến thức, kỹ năng và trách nhiệm cao nhất và giới hạn theo yêu cầu của khách hàng. Sagonap sẽ không chịu trách nhiệm đối với bên thứ ba và cũng không dự liệu rằng Chứng thư này sẽ được sử dụng bởi bên thứ ba. Trong trường hợp có giả định, Sagonap bảo lưu quyền điều chỉnh Chứng thư nếu có bất kỳ thay đổi nào so với giả định trên.
4. Khách hàng yêu cầu và người hướng dẫn Thẩm định viên/Người thu thập thông tin thực hiện thẩm định giá hiện trạng tài sản phải chịu hoàn toàn trách nhiệm về quyền sở hữu, về thông tin, đặc điểm kinh tế - kỹ thuật, tính năng và các tài liệu liên quan đến tài sản thẩm định giá so với bản gốc.
5. Chứng thư thẩm định giá chỉ sử dụng bản chính, số lượng bản chính cấp cho khách hàng được ghi rõ trên chứng thư và chỉ cấp cho người yêu cầu Thẩm định giá. Mọi hình thức sao chép Chứng thư thẩm định giá không có sự đồng ý bằng văn bản của Sagonap đều là hành vi vi phạm pháp luật.
6. Chứng thư Thẩm định giá không có giá trị thay thế cho bất kỳ loại giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản nào của khách hàng yêu cầu thẩm định giá.
7. Cơ sở giá trị để thẩm định giá theo Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về cơ sở giá trị thẩm định giá (Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16 tháng 5 năm 2024 của Bộ Tài chính).
8. Toàn bộ những giới hạn trên đây là một bộ phận của chứng thư cho mọi trường hợp mà không phải lặp lại cho từng trường hợp riêng biệt.

PHỤ LỤC SỐ 2: HÌNH ẢNH TSTĐ



1 Hiện trạng đường trước chung cư



2 Hiện trạng tổng quan chung cư



3 Hiện trạng hành lang trước TSTĐ



4 Hiện trạng mã căn hộ TSTĐ



5 Hiện trạng TSTĐ



6 Hiện trạng TSTĐ



7 Hiện trạng TSTĐ



8 Hiện trạng TSTĐ



9 Hiện trạng TSTĐ



10 Hiện trạng TSTĐ



11 Hiện trạng TSTĐ



12 Hiện trạng TSTĐ



13 Hiện trạng TSTD



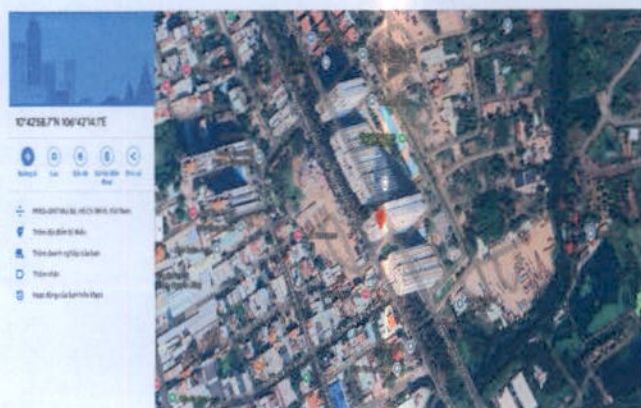
14 Hiện trạng TSTD



15 Hiện trạng TSTD



16 Tầm nhìn TSTD

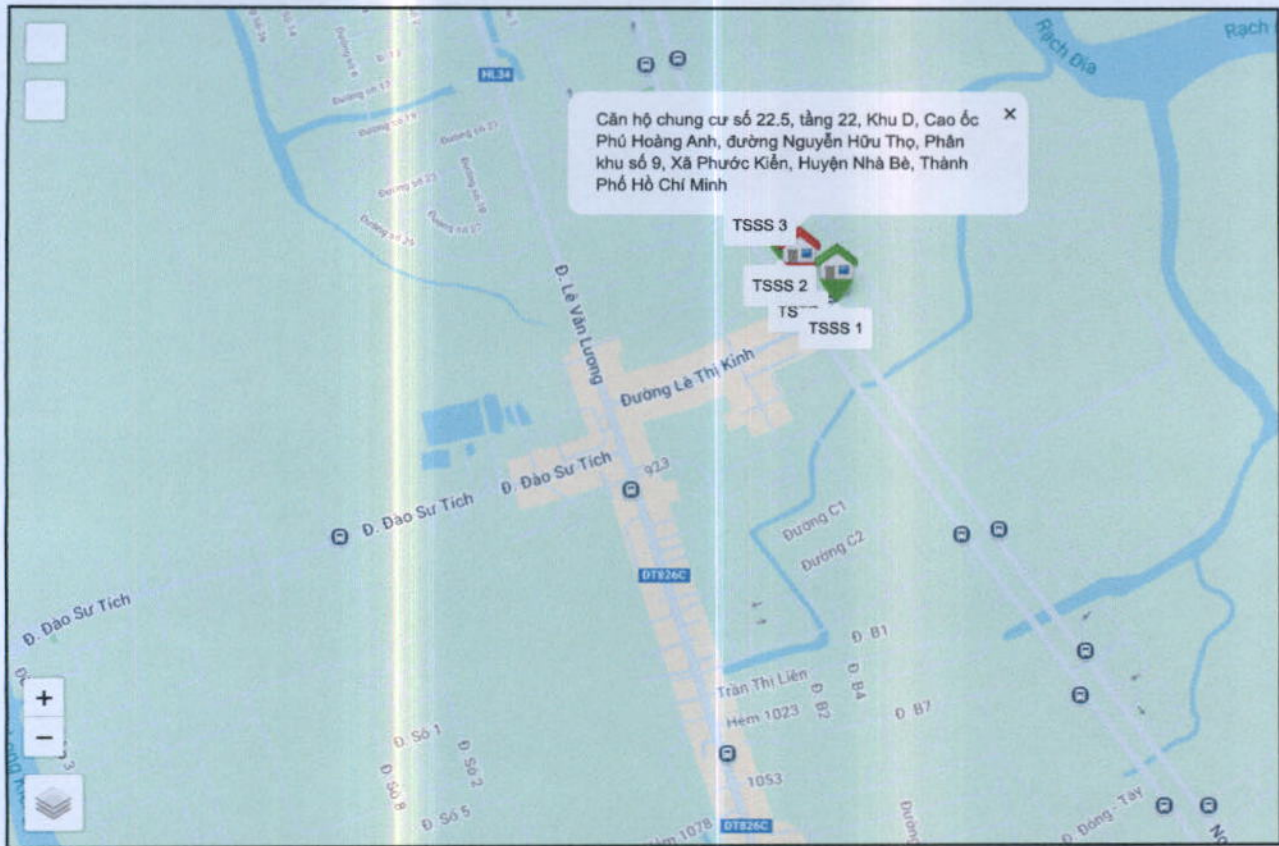


17 Vị trí TSTD



18 Thông tin quy hoạch TSTD

PHỤ LỤC SỐ 2: VỊ TRÍ TSTĐ



PHỤ LỤC SỐ 3: VĂN BẢN PHÁP LÝ & TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Luật:

STT	Tên văn bản	Số/ ngày ban hành	Cơ quan ban hành
01	Luật đất đai	Số 31/2024/QH15 Ngày 18/01/2024	Quốc hội Khóa 15, kỳ họp thứ 5
02	Luật đầu tư	Số 61/2020/QH14, Ngày 17/06/2020	Do Quốc Hội khóa 14, kỳ họp thứ 9 ban hành
03	Luật giá	Số 16/2023/ QH15 Ngày 19/06/2023	Quốc hội khóa 15, kỳ họp thứ 5
04	Luật xây dựng	Số 50/2014/QH13 Ngày 18/06/2014	Quốc Hội khoá 13, kỳ họp thứ 7
05	Luật nhà ở	Số 27/2023/QH15 Ngày 27/11/2023	Quốc hội Khóa 15, kỳ họp thứ 6
06	Luật kinh doanh bất động sản	Số 29/2023/QH15 Ngày 28/11/2023	Quốc hội Khóa 15, kỳ họp thứ 6

2. Nghị định Chính phủ:

STT	Tên văn bản	Số/ ngày ban hành	Nội dung
01	Nghị định	Số 102/2024/NĐ-CP Ngày 30/07/2024	Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất Đai
02	Nghị định	Số: 98/2024/NĐ-CP Ngày 25/07/2024	Quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư
03	Nghị định	Số: 78/2024/NĐ-CP Ngày 01/07/2024	Quy định chi tiết một số điều của Luật giá về Thẩm định giá
04	Nghị định	Số 02/2022/NĐ-CP Ngày 06/01/2022	Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật kinh doanh bất động sản
05	Nghị định	Số 10/2021/NĐ-CP Ngày 09/02/2021	Về quản lý chi phí đầu tư xây dựng
06	Nghị định	Số 85/2024/NĐ-CP Ngày 10/07/2024	Quy định chi tiết một số điều của Luật Giá
07	Nghị định	Số 103/2024/NĐ-CP Ngày 30/07/2024	Quy định về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất
08	Nghị định	Số 71/2024/NĐ-CP Ngày 27/06/2024	Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất Đai

STT	Tên văn bản	Số/ ngày ban hành	Nội dung
09	Nghị định	Số 88/2024/NĐ-CP Ngày 15/07/2024	Quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất
10	Nghị định	Số 95/2024/NĐ-CP Ngày 24/07/2024	Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở
11	Nghị định	Số 100/2024/NĐ-CP Ngày 26/07/2024	Quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội
12	Nghị định	Số 31/2021/NĐ-CP Ngày 26/03/2021	Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật đầu tư

3. Thông tư, Quyết định của Cấp Bộ, Liên Bộ:

STT	Tên văn bản	Số/ ngày ban hành	Nội dung
3.1. Văn bản cấp Bộ			
01	Thông báo	Số 1271/TB-BTC Ngày 31/12/2024	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
02	Quyết định	Số 816/QĐ-BXD Ngày 22/08/2024	Công bố Suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2023
03	Thông tư	Số 11/2021/TT-BXD Ngày 31/08/2021	Hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng
04	Thông tư	Số 427/TB-BTC Ngày 01/04/2024	Về việc điều chỉnh thông tin về thẩm định viên đăng ký hành nghề năm 2024 tại các doanh nghiệp thẩm định giá được cấp Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá
05	Thông tư	Số 30/2024/TT-BTC Ngày 16/05/2024	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
06	Thông tư	Số 31/2024/TT-BTC Ngày 16/05/2024	Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thu thập và phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá

STT	Tên văn bản	Số/ ngày ban hành	Nội dung
07	Thông tư	Số 32/2024/TT-BTC Ngày 16/05/2024	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
08	Thông tư	Số 1315/TB-BTC Ngày 29/12/2023	Về việc công bố Danh sách thẩm định viên về giá đủ điều kiện hành nghề thẩm định giá kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2024 tại các doanh nghiệp thẩm định giá
09	Thông tư	Số 05/2022/TT-BXD Ngày 30/11/2022	Ban hành QCVN 03:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về phân cấp công trình phục vụ thiết kế xây dựng
10	Thông tư	Số 1326/BXD-QLN Ngày 08/08/2011	Hướng dẫn kiểm kê, đánh giá lại giá trị tài sản cố định là nhà, vật kiến trúc
11	Thông tư	Số 42/2024/TT-BTC Ngày 20/06/2024	Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá Bất động sản
3.2. Văn Bản Của Liên Bộ			

4. Quyết định, văn bản hướng dẫn của Thành Phố Hồ Chí Minh

STT	Tên văn bản	Số/ ngày ban hành	Cơ quan ban hành	Nội dung
01	Quyết định	Số 02/2020/QĐ-UBND Ngày 16/01/2020	UBND Thành phố Hồ Chí Minh	Quy định về Bảng giá đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2020-2024.
02	Quyết định	Số 56/2023/QĐ-UBND Ngày 21/12/2023	UBND Thành phố Hồ Chí Minh	Quy định về Hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024 trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.
03	Quyết định	Số 66/2024/QĐ-UBND Ngày 24/09/2024	UBND Thành phố Hồ Chí Minh	Ban hành bảng giá nhà ở, công trình, vật kiến trúc xây dựng mới phần công trình xây dựng trên địa bàn TP.Hồ Chí Minh.

STT	Tên văn bản	Số/ ngày ban hành	Cơ quan ban hành	Nội dung
04	Quyết định	Số 68/2024/QĐ-UBND Ngày 25/09/2024	UBND Thành phố Hồ Chí Minh	Ban hành quy định bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.
05	Quyết định	Số 69/2024/QĐ-UBND Ngày 30/09/2024	UBND Thành phố Hồ Chí Minh	Quy định về hạn mức giao đất ở cho cá nhân trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh
06	Công văn	Số 4114/HDLCQ-STNMT-STC-SXD-CT Ngày 28/05/2020	Sở TNMT-Sở Tài chính-Sở Xây dựng-Cục thuế	Áp dụng Bảng giá các loại đất ban hành Kèm theo Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16 tháng 01 năm 2020 của Ủy ban nhân dân Thành phố.
07	Quyết định	Số 11/2024/QĐ-UBND Ngày 11/03/2024	UBND Thành phố Hồ Chí Minh	Ban hành quy định về hệ số điều chỉnh giá đất để lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư lấy ý kiến người dân có đất thu hồi trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh năm 2024
08	Quyết định	Số 79/2024/QĐ-UBND Ngày 21/10/2024	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

STT	Tên văn bản	Số/ ngày ban hành	Cơ quan ban hành	Nội dung
09	Quyết định	Số 100/2024/QĐ-UBND Ngày 31/10/2024	UBND Thành phố Hồ Chí Minh	Ban hành Quy định về điều kiện tách thửa đất, điều kiện hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh
10	Quyết định	Số 72/2024/QĐ-UBND Ngày 05/10/2024	UBND Thành phố Hồ Chí Minh	Ban hành Quy định hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh
11	Quyết định	Số 78/2024/QĐ-UBND Ngày 17/10/2024	UBND Thành phố Hồ Chí Minh	Ban hành đơn giá bồi thường cây trồng trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh

5. Các tài liệu hướng dẫn thẩm định giá:

STT	Tên văn bản	Số/ ngày ban hành	Nội dung
01	Quyết định	Số 23055/QĐ-QC ngày 11/11/2023	Hướng dẫn thực hiện nghiệp vụ Thẩm định giá của Công ty Cổ phần Giám định Thẩm định Sài Gòn.
02	Tiêu chuẩn Thẩm định giá Quốc tế	Hiệu lực áp dụng từ 31/01/2020	Tiêu chuẩn Thẩm định giá Quốc Tế

6. Thuật ngữ và những từ viết tắt:

STT	Thuật ngữ và những từ viết tắt	Diễn giải
01	TSTĐ	Tài sản thẩm định
02	TSSS	Tài sản so sánh
03	CTXD	Công trình xây dựng
04	CLSDCL	Chất lượng sử dụng còn lại
05	QSDD	Quyền sử dụng đất
06	GCN	Giấy chứng nhận

STT	Thuật ngữ và những từ viết tắt	Diễn giải
07	GPXD	Giấy phép xây dựng
08	PHQH	Phù hợp Quy hoạch
09	PVLG	Phạm vi lộ giới
10	UBND	Ủy Ban Nhân Dân

**CÔNG TY CỔ PHẦN
GIÁM ĐỊNH THẨM ĐỊNH SÀI GÒN**

Số: 019/2025/1401748/ĐNI

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Thành Phố Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 3 năm 2025

BÁO CÁO THẨM ĐỊNH GIÁ

*(Kèm theo Chứng thư số 019/2025/1401748/ĐNI ngày 10/03/2025 của Công ty Cổ phần
Giám định Thẩm định Sài Gòn)*

I. CÁC THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP THẨM ĐỊNH GIÁ

- Doanh nghiệp thẩm định giá: **CÔNG TY CỔ PHẦN GIÁM ĐỊNH THẨM ĐỊNH SÀI GÒN**
- Tên viết tắt : **SAGONAP**
- Mã số giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá: 019/TĐG theo Thông báo số 608/TB-BTC ngày 25/09/2015 của Bộ Tài chính về việc công bố các doanh nghiệp được cấp Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá.
- Địa chỉ trụ sở chính : 27B Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đa Kao, Quận 1, Tp.Hồ Chí Minh
- Số điện thoại : (028) 3911.5649 Số Fax: (028) 3911.5648
- Mã số thuế : 0308923071
- Email : sagonap@sagonap.com
- Website : www.sagonap.com
- Đại diện : Ông Nguyễn Xuân Trường - Chức vụ: Tổng giám đốc

- Họ tên thẩm định viên, kiểm soát viên, trợ lý thẩm định viên / Người thu nhập thông tin tham gia khảo sát, ký biên bản hiện trường, thu nhập số liệu và lập báo cáo:

+ Thẩm định viên: Lê Quang Vinh Số thẻ thẩm định viên về giá: X15.1447.

+ Kiểm soát viên: Ngô Quang Quý

+ Trợ lý thẩm định viên/Người thu thập thông tin: Nguyễn Phú Quý

II. CÁC THÔNG TIN VỀ CUỘC THẨM ĐỊNH GIÁ

1. Thông tin về khách hàng yêu cầu thẩm định giá tài sản

- Tên khách hàng: **Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Bắc Hà Tỉnh**
- Địa chỉ : Số 52, đường Trần Phú, Phường Bắc Hồng, Thị xã Hồng Lĩnh, Tỉnh Hà Tĩnh, Việt Nam
- Số điện thoại : 02396256555
- Người đại diện : **ĐẶNG XUÂN HÙNG**
- Chức vụ : Phó Giám đốc phụ trách điều hành
- Số CCCD : 042079010237 Ngày cấp: 09/05/2021
- Căn cứ vào Giấy yêu cầu/Thông báo/Trưng cầu: Ngày 07/03/2025 của Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Bắc Hà Tỉnh
- Căn cứ Hợp đồng dịch vụ thẩm định giá số 250179/HĐ-TĐG/ĐNI ngày 07/03/2025 giữa Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Bắc Hà Tỉnh và Công ty Cổ phần Giám định Thẩm định Sài Gòn

2. Tên tài sản thẩm định giá

Quyền sở hữu căn hộ tọa lạc tại Căn hộ chung cư số 22.5, tầng 22, Khu D, Cao ốc Phú Hoàng Anh, đường Nguyễn Hữu Thọ, Phân khu số 9, Xã Phước Kiển, Huyện Nhà Bè, Thành Phố Hồ Chí Minh

3. Mục đích thẩm định giá

Xử lý nợ

4. Thời điểm thẩm định giá

Tháng 3/2025

5. Thời điểm tiến hành khảo sát tài sản thẩm định giá

07/03/2025

6. Các nguồn thông tin được sử dụng trong quá trình thẩm định giá.

Thông tin khảo sát thị trường của các tài sản có vị trí tương đồng hoặc gần tương đồng với tài sản thẩm định giá tại thời điểm gần với thời điểm thẩm định giá.

7. Các căn cứ pháp lý để thẩm định giá.

7.1 Pháp lý để thẩm định giá.

Khách hàng yêu cầu thẩm định giá đã cung cấp các tài liệu, hồ sơ, chứng từ liên quan đến tài sản thẩm định giá (bản photocopy).

STT	TÊN VĂN BẢN	SỐ/ NGÀY BAN HÀNH	NỘI DUNG VĂN BẢN	CƠ QUAN, ĐƠN VỊ CẤP
01	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Số: CI 789441 Ngày: 28/07/2016	Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Thửa đất số 301, Tờ bản đồ số 5, 14 (Tài liệu năm 2004), Căn hộ chung cư số 22.5, tầng 22, Khu D, Cao ốc Phú Hoàng Anh, đường Nguyễn Hữu Thọ, Phân khu số 9, Xã Phước Kiển, Huyện Nhà Bè, Thành Phố Hồ Chí Minh cấp cho Bà Tăng Mỹ Khanh	Sở Tài nguyên Và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh

7.2 Các văn bản pháp lý và tài liệu về thẩm định giá.

Những văn bản pháp lý, chuẩn mực thẩm định giá có liên quan do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền Trung ương, địa phương ban hành.

(Xem tại Phụ lục số 3 – Văn bản pháp lý và tài liệu tham khảo đính kèm).

III. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

STT	HẠNG MỤC	MÔ TẢ CHI TIẾT
-----	----------	----------------

1	Pháp lý	- Giấy tờ pháp lý: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. - Chủ sử dụng/sở hữu: Bà Tăng Mỹ Khanh
2	Vị trí và Thông tin Quy hoạch dự án	- Số địa chính: Thửa đất số 301, Tờ bản đồ số 5, 14 (Tài liệu năm 2004) - Địa chỉ dự án: Nguyễn Hữu Thọ, Xã Phước Kiển, Huyện Nhà Bè, Thành Phố Hồ Chí Minh - Thông tin Quy hoạch: Đất dân cư nhà cao tầng, đất cây xanh cách ly và đất giao thông (Thông tin tham khảo tại cổng thông tin quy hoạch Thành phố Hồ Chí Minh) - Hình thức sử dụng: Sử dụng chung - Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị - Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài - Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
3	Đặc điểm tài sản thẩm định	- Tài sản thẩm định giá: Căn hộ chung cư số 22.5, tầng 22, Khu D, Cao ốc Phú Hoàng Anh, đường Nguyễn Hữu Thọ, Phân khu số 9, Xã Phước Kiển, Huyện Nhà Bè, Thành Phố Hồ Chí Minh - Tên thương mại của chung cư (nếu có): Cao ốc Phú Hoàng Anh - Vị trí căn hộ (tứ cận): + Hướng Tây Bắc: Giáp hành lang chung; + Hướng Đông Nam: Nhìn về Khu E và Rạch Đĩa; + Các hướng còn lại: Giáp các tài sản khác - Diện tích sàn (thông thủy): 79.2m² - Hình thức sở hữu: Sở hữu riêng - Loại căn hộ: Căn hộ hoàn thiện, căn thường, căn hộ có gác lửng, 3 phòng ngủ, 3 nhà vệ sinh. - Tầng cao: 22 - Tầm nhìn: Nhìn về Khu E và Rạch Đĩa
4	Vị trí tài sản trong môi trường tương quan	Tọa lạc tại khu D Cao ốc Phú Hoàng Anh, cách đường Nguyễn Văn Linh khoảng 1,4 Km; cách đường Lê Thị Kính khoảng 80m
5	Cơ sở hạ tầng	- Giao thông: Đường nhựa trước chung cư lòng đường rộng khoảng 7m - Tình trạng tổng thể toàn chung cư: Ngoại quan khá - Nguồn nước: Sử dụng nguồn nước thủy cục - Nguồn điện: Sử dụng mạng lưới điện quốc gia

6	Môi trường tự nhiên và kinh tế xã hội	- Môi trường tự nhiên: Thông thoáng - Trật tự an ninh xã hội: Tốt
---	---------------------------------------	--

IV. THÔNG TIN TỔNG QUAN VỀ THỊ TRƯỜNG TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

1. Vị trí địa lý

Nằm ở phía Đông Nam thành phố, cách trung tâm Thành phố khoảng 20km, phía Bắc giáp quận 7, phía Nam giáp huyện Cần Giuộc tỉnh Long An, phía Đông giáp huyện Cần Giờ và huyện Nhơn Trạch tỉnh Đồng Nai, phía Tây giáp huyện Bình Chánh. Diện tích tự nhiên 100,41km², dân số trên 70.000 người, gồm 6 xã và 1 Thị trấn.

- Ngoài sông Nhà Bè nằm án ngữ trên đoạn đường thủy huyết mạch từ biển đông vào Sài Gòn, có điều kiện xây dựng cảng nước sâu đủ sức tiếp nhận tàu có trọng tải lớn. Nhà Bè còn có hệ thống sông ngòi rất thuận lợi cho việc mở rộng mạng lưới giao thông đường thủy đi khắp nơi, như kinh Cây Khô, kinh Đồn Điền nối các tỉnh miền Tây, miền đông Nam bộ với Thành phố Hồ Chí Minh

2. Thông tin chung về thị trường bất động sản

- Thị trường bất động sản huyện Nhà Bè hiện khá đa dạng, có cả chung cư, nhà phố và đất nền đủ mọi phân khúc. Theo thống kê của Batdongsan.com.vn, nguồn cung dự án bất động sản Nhà Bè tính đến tháng 5/2023 có khoảng 73 dự án đã và đang được triển khai. Phần lớn diện tích của huyện Nhà Bè chủ yếu là bất động sản liên thổ. Lượng hàng hóa thứ cấp tập trung nhiều nhất tại trục đường Lê Văn Lương, Nguyễn Hữu Thọ và các dự án như: Sunrise Riverside, Saigon South Residence...

- Đối với đất nền + Nhà phố: Từ đầu năm 2022 đến nay, giá đất tại một số khu vực của huyện Nhà Bè có dấu hiệu tăng dần đều. Đơn cử, giá đất nông nghiệp lô lớn 2.000 - 4.000 m² có một phần thổ cư đầu năm có giá 20 triệu đồng/m² thì đến thời điểm này đã tăng lên 25 - 30 triệu đồng/m². Một số dự án thuộc xã Phú Xuân, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè mỗi nền diện tích trên dưới 100m² ở thời điểm mở bán có giá 27 - 28 triệu/m², hiện nay giao dịch đã tăng lên 35 - 40 triệu/m². Đặc biệt và ngoại lệ, giá đất trên trục đường Nguyễn Hữu Thọ (xã Phước Kiển) đang giao dịch ở mức rất cao là 60 - 80 triệu đồng/m², trục đường Đào Tông Nguyên đang giao dịch ở mức trên 55 triệu/m² Lý giải nguyên nhân tăng giá này, theo Rever, sự phát triển hạ tầng giao thông đã thúc đẩy giá đất nơi đây.

- Hiện tại, giá đất nền tại xã Long Thới đã trên dưới 40 triệu đồng/m², riêng đất mặt tiền đường Nguyễn Văn Tạo đạt mức gần 55 triệu đồng/m². Trục đường Nguyễn Văn Tạo được quy hoạch lộ giới 60m, chiều rộng thực tế 16m đã được TP.HCM giao Ban quản lý khu nam, UBND huyện Nhà Bè xây dựng kế hoạch mở rộng.

- Đối với căn hộ: Theo dữ liệu của Rever, hiện nay mức giá bán trung bình của 1 căn hộ chung cư tại khu vực Nhà Bè là 2.15 tỷ và mức giá cho thuê trung bình là 9.6 triệu đồng/tháng. Như vậy, mức tỷ suất lợi nhuận cho thuê căn hộ trung bình tại Nhà Bè hiện nay là khoảng 5.36%/năm. Về phân khúc căn hộ, các dự án đang thu hút nhiều sự chú ý của thị trường là: dự án Saigon South Residence, dự án Sunrise Riverside, dự án Celesta Rise, dự án La Partenza...

3. Triển vọng thị trường bất động sản

Thời điểm cuối năm 2022 đến nay, thị trường bất động sản nói chung, đất nền, nhà phố nói riêng của Nhà Bè có xu hướng giảm do thị trường chịu tác động bởi việc các ngân hàng tăng cường kiểm soát tín dụng. Thêm vào đó, hồi cuối tháng 11/2022, UBND TP.HCM đề nghị các huyện ngoại thành không xin chủ trương lên quận mà chờ sau khi đạt chuẩn mới quyết định mô hình phù hợp với từng địa phương. Điều này cũng tác động đáng kể đến tâm lý cả người mua và người bán trong bối cảnh thị trường thanh khoản kém.

Các dự án đất nền ở đây chủ yếu do dân đầu cơ găm hàng chờ tăng giá, không phục vụ nhu cầu ở thực, cũng không thuận lợi khai thác kinh doanh nên không hấp dẫn.

Nhận định về tình hình hoạt động quý 2/2023, nhiều đơn vị nghiên cứu dự báo nguồn cung sẽ tiếp tục có xu hướng đi ngang và sức cầu của thị trường khó biến động tăng do những khó khăn chung về tình hình kinh tế

V. GIÁ THIẾT VÀ GIÁ THIẾT ĐẶC BIỆT

Tình hình Chính trị Việt Nam ổn định, các chính sách vi mô, vĩ mô điều tiết nền kinh tế nói chung và thị trường bất động sản nói riêng được duy trì và phát triển bền vững.

- Về pháp lý: Hồ sơ pháp lý do khách hàng cung cấp phản ánh đầy đủ, trung thực, chính xác, đảm bảo đúng với đặc điểm, tính chất và hiện trạng của TSTĐ. Chủ sử dụng, sở hữu tài sản đã hoàn thành đầy đủ các nghĩa vụ tài chính và có chủ quyền theo quy định của pháp luật hiện hành.

- Thông tin thu thập, khảo sát: Các thông tin tài sản so sánh thu thập trên thị trường đưa vào báo cáo thẩm định đang được chào mua/bán hoặc đã giao dịch thành công phản ánh tính phổ biến và phù hợp với mặt bằng chung của khu vực TSTĐ. Tổ thẩm định trao đổi, thu thập mức giá giao dịch thành hoặc thương lượng hợp lý với người mua/bán và xem mức giá sau khi thương lượng là giá giao dịch thành công trên thị trường. Việc cung cấp thông tin, hướng dẫn khảo sát từ chủ tài sản, môi giới đối với TSTĐ, các TSSS đảm bảo đúng với đặc điểm về mặt pháp lý, kỹ thuật, hiện trạng sử dụng thực tế của tài sản và được tổ thẩm định thể hiện chi tiết trong báo cáo thẩm định.

VI. CÁCH TIẾP CẬN VÀ PHƯƠNG PHÁP THẨM ĐỊNH GIÁ

1. Cơ sở giá trị để thẩm định giá

- Căn cứ vào mục đích, tính chất đặc điểm kinh tế, kỹ thuật của tài sản thẩm định giá, thị trường và thông tin thị trường.
- Căn cứ Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về cơ sở giá trị thẩm định giá (Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16 tháng 5 năm 2024 của Bộ Tài chính).
- Cơ sở giá trị thẩm định giá: Giá trị thị trường.

2. Căn cứ lựa chọn phương pháp

- Căn cứ vào mục đích thẩm định giá: Xử lý nợ
- Căn cứ Phạm vi công việc thẩm định giá thực hiện theo Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Phạm vi công việc thẩm định giá (Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16 tháng 5 năm 2024 của Bộ Tài chính).
- Căn cứ Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về thẩm định giá Bất động sản (Thông tư số 42/2024/TT-BTC ngày 20 tháng 6 năm 2024 của Bộ Tài chính).
- Căn cứ hồ sơ pháp lý, đặc điểm kinh tế, kỹ thuật, chức năng sử dụng và hiện trạng tài

sản thẩm định.

- Điều kiện, tính chất thông tin thị trường: Tài sản thẩm định giá có giao dịch phổ biến trên thị trường và có các thông tin BĐS tương tự với Tài sản thẩm định giá giao dịch trên thị trường.

Từ các căn cứ trên, Tổ thẩm định sử dụng cách tiếp cận và phương pháp thẩm định giá theo mục 3, phần VI của Báo cáo thẩm định giá này.

3. Cách tiếp cận và phương pháp thẩm định giá

3.1. Đối với quyền sở hữu căn hộ:

- Cách tiếp cận thị trường.

Cách tiếp cận từ thị trường là cách thức xác định giá trị của tài sản thẩm định giá thông qua việc so sánh tài sản thẩm định giá với các tài sản giống hệt hoặc tương tự đã có các thông tin về giá trên thị trường.

- Phương pháp sử dụng: 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.

$$\text{Giá trị quyền sở hữu căn hộ (đồng)} = \text{Đơn giá căn hộ sau điều chỉnh (đồng/m}^2\text{)} \times \text{Diện tích căn hộ (m}^2\text{)}$$

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

4.1. Bảng tổng hợp thông tin tài sản thẩm định và tài sản so sánh

STT	Hạng mục	ĐVT	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
-----	----------	-----	------	-------	-------	-------

STT	Hạng mục	ĐVT	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Địa chỉ		Căn hộ chung cư số 22.5, tầng 22, Khu D, Cao ốc Phú Hoàng Anh, đường Nguyễn Hữu Thọ, Phân khu số 9, Xã Phước Kiển, Huyện Nhà Bè, Thành Phố Hồ Chí Minh	Căn hộ tầng 15, Lô E, Cao ốc Phú Hoàng Anh, Nguyễn Hữu Thọ, Xã Phước Kiển, Huyện Nhà Bè, Thành Phố Hồ Chí Minh	Căn hộ chung cư số 12.01, tầng 12, Khu C, Cao ốc Phú Hoàng Anh, đường Nguyễn Hữu Thọ, Xã Phước Kiển, Huyện Nhà Bè, Thành Phố Hồ Chí Minh	Căn hộ tầng 8, Block A Cao ốc Phú Hoàng Anh, Nguyễn Hữu Thọ, Xã Phước Kiển, Huyện Nhà Bè, Thành Phố Hồ Chí Minh
2	Tình trạng pháp lý		Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.
3	Điều kiện mua/bán		Khách quan	Bình thường, khách quan	Bình thường, khách quan	Khách quan

STT	Hạng mục	ĐVT	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
4	Vị trí tài sản trong môi trường quan		Tọa lạc tại khu D Cao ốc Phú Hoàng Anh, cách đường Nguyễn Văn Văn Linh khoảng 1,4 Km; cách đường Lê Thị Kinh khoảng 80m	Tọa lạc tại khu E - Cao ốc Phú Hoàng Anh, cách đường Nguyễn Văn Linh khoảng 1.7km, cách bệnh viện huyện Nhà Bè khoảng 1.9km	Tọa lạc tại Khu C - Cao ốc Phú Hoàng Anh mặt tiền đường Nguyễn Hữu Thọ, cách đường Nguyễn Văn Linh khoảng 1,5km, cách Bệnh Viện Nhà Bè khoảng 2,2km	Tọa lạc tại khu A Cao ốc Phú Hoàng Anh, cách đường Nguyễn Văn Linh khoảng 1,4 Km; cách đường Lê Thị Kinh khoảng 80m
5	Lợi thế giao thông		Đường nhựa trước chung cư lòng đường rộng khoảng 7m	Đường nhựa trước chung cư lòng đường rộng khoảng 7m	Đường nhựa trước chung cư lòng đường rộng khoảng 7m	Đường nhựa trước chung cư lòng đường rộng khoảng 7m
6	Diện tích sàn (thông thủy)	m ²	79,2	114,7	114,6	114,4
7	Loại căn hộ		Căn hộ hoàn thiện, căn thường, căn hộ có gác lửng, 3 phòng ngủ, 3 nhà vệ sinh. Nội thất cơ bản	Căn góc, căn hộ có gác lửng, căn hộ hoàn thiện, 3 phòng ngủ + 3 phòng vệ sinh	Căn góc, căn hộ hoàn thiện, căn hộ có gác lửng 3 phòng ngủ, 2 phòng vệ sinh, 1 lô gia, nội thất đầy đủ	Căn hộ hoàn thiện, căn góc, căn hộ có gác lửng 3 phòng ngủ, 3 nhà vệ sinh. Nội thất đầy đủ

STT	Hạng mục	ĐVT	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
8	Tầm nhìn căn hộ		Nhìn về Khu E và Rạch Đĩa	Nhìn về đường Nguyễn Hữu Thọ và nội khu	Nhìn về đường Nguyễn Hữu Thọ và nhìn về khu D	Nhìn về khu biệt thự Ngân Long, Landmark 81
9	Số tầng		22	15	12	8
10	Trang thiết bị nội thất		Nội thất cơ bản	Nội thất cơ bản	Nội thất cao cấp	Nội thất cao cấp
11	Tình trạng giao dịch			Đã giao dịch Tháng 10/2024	Đang bán tháng 03/2025	Đang bán tháng 03/2025
12	Giá rao bán	đồng		3.450.000.000	3.680.000.000	4.350.000.000
13	Giá bán/ giá thương lượng	đồng		3.450.000.000	3.500.000.000	4.000.000.000
14	Tỷ lệ giá thương lượng / giá rao bán	%		100 %	95 %	92 %
15	Thông tin			0907054687 - Anh Minh	0943913739 - Chị Hương	0972334675 - Chị Huệ
16	Thời điểm thu thập thông tin		Tháng 03/2025	Tháng 03/2025	Tháng 03/2025	Tháng 03/2025
17	Tọa độ vị trí		10.716295, 106.703927	10.716015, 106.704518	10.716712, 106.703610	10.717710, 106.703300

STT	Hạng mục	ĐVT	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
18	Nguồn thông tin			https://sosanhnhac.com/chi-nh-chu-can-ban-can-ho-phu-hoang-anh-3pn3wc-129m2-view-phu-my-hung-gia-3-45-ty-da-co-so-hong-cla3kb7ok	https://batdongsan.com.vn/ban-can-ho-chung-cu-duong-nguyen-huu-tho-xa-phuoc-kieng-prj-phu-hoang-anh/-ban-gap-pha-3pn2wc-129m2-gia-3-78-ty-da-co-so-ng-lau-dai-pr41741719	https://www.nhatot.com/mua-ban-can-ho-chung-cu-huyen-nha-be-tp-ho-chi-minh/123341453.htm#px=SR-special_display_ad-[PO-2][PL-default]

4.2. Phân tích thông tin và thực hiện việc điều chỉnh:

- Căn cứ các chuẩn mực Thẩm định giá theo Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024; Thông tư số 31/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024; Thông tư số 32/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 và Thông tư số 42/2024/TT-BTC ngày 20/6/2024 của Bộ Tài Chính.
- Căn cứ vào hồ sơ pháp lý và khảo sát hiện trạng thực tế tài sản thẩm định giá.
- Căn cứ vào thông tin thu thập từ các TSSS, Sagonap nhận thấy:

TSSS1: Đã giao dịch Tháng 10/2024, có:

- Quy mô diện tích căn hộ (thông thủy) (114,7m²) Kém thuận lợi hơn TSTĐ (79,2m²) .
- Số tầng (15) Kém thuận lợi hơn TSTĐ (22) .
- Loại căn hộ (Căn góc, căn hộ có gác lửng, căn hộ hoàn thiện, 3 phòng ngủ + 3 phòng vệ sinh) Thuận lợi hơn TSTĐ (Căn hộ hoàn thiện, căn thường, căn hộ có gác lửng, 3 phòng ngủ, 3 nhà vệ sinh. Nội thất cơ bản).
- Các yếu tố khác tương đồng với TSTĐ

TSSS2: Đang bán Tháng 03/2024, có:

- Trang thiết bị nội thất (Nội thất cao cấp) Thuận lợi hơn TSTĐ (Nội thất cơ bản).
- Quy mô diện tích căn hộ (thông thủy) (114,6m²) Kém thuận lợi hơn TSTĐ (79,2m²) .
- Số tầng (12) Kém thuận lợi hơn TSTĐ (22) .
- Loại căn hộ (Căn góc, căn hộ hoàn thiện, căn hộ có gác lửng 3 phòng ngủ, 2 phòng vệ sinh, 1 lô gia, nội thất đầy đủ) Thuận lợi hơn TSTĐ (Căn hộ hoàn thiện, căn thường, căn hộ có gác lửng, 3 phòng ngủ, 3 nhà vệ sinh. Nội thất cơ bản).
- Các yếu tố khác tương đồng với TSTĐ

TSSS3: Đang bán Tháng 03/2025, có:

- Trang thiết bị nội thất (Nội thất cao cấp) Thuận lợi hơn TSTĐ (Nội thất cơ bản).
- Quy mô diện tích căn hộ (thông thủy) (114,4m²) Kém thuận lợi hơn TSTĐ (79,2m²) .
- Số tầng (8) Kém thuận lợi hơn TSTĐ (22) .
- Tầm nhìn căn hộ (Nhìn về khu biệt thự Ngân Long và Landmark 81) Thuận lợi hơn TSTĐ (Nhìn về Khu E và Rạch Địa).
- Loại căn hộ (Căn hộ hoàn thiện, căn góc, căn hộ có gác lửng 3 phòng ngủ, 3 nhà vệ sinh. Nội thất đầy đủ) Thuận lợi hơn TSTĐ (Căn hộ hoàn thiện, căn thường, căn hộ có gác lửng, 3 phòng ngủ, 3 nhà vệ sinh. Nội thất cơ bản).
- Các yếu tố khác tương đồng với TSTĐ

Từ việc phân tích thông tin TSSS và TSTĐ, kết hợp với thông tin thị trường và kinh nghiệm, Tổ thẩm định đánh giá tỷ lệ điều chỉnh các yếu tố như sau:

- Trang thiết bị nội thất
 - TSSS 1: Tương đồng với TSTĐ.
 - TSSS 2: Thuận lợi hơn TSTĐ khoảng 150.000.000 đồng.
 - TSSS 3: Thuận lợi hơn TSTĐ khoảng 200.000.000 đồng.
- Quy mô diện tích căn hộ (thông thủy)
 - TSSS 1: Kém thuận lợi hơn TSTĐ khoảng 3 %.
 - TSSS 2: Kém thuận lợi hơn TSTĐ khoảng 3 %.
 - TSSS 3: Kém thuận lợi hơn TSTĐ khoảng 3 %.
- Số tầng
 - TSSS 1: Kém thuận lợi hơn TSTĐ khoảng 3 %.
 - TSSS 2: Kém thuận lợi hơn TSTĐ khoảng 3 %.
 - TSSS 3: Kém thuận lợi hơn TSTĐ khoảng 4 %.
- Tầm nhìn căn hộ
 - TSSS 1: Tương đồng với TSTĐ.
 - TSSS 2: Tương đồng với TSTĐ.
 - TSSS 3: Thuận lợi hơn TSTĐ khoảng 5 %.
- Loại căn hộ
 - TSSS 1: Thuận lợi hơn TSTĐ khoảng 3 %.
 - TSSS 2: Thuận lợi hơn TSTĐ khoảng 3 %.
 - TSSS 3: Thuận lợi hơn TSTĐ khoảng 3 %.
- Các yếu tố còn lại tương đồng với TSTĐ.

4.3. Thực hiện việc điều chỉnh:

STT	YẾU TỐ SO SÁNH	ĐVT	TSTĐG	TSSS1	TSSS2	TSSS3

A	Giá thị trường (Giá mua/bán trước điều chỉnh)	đồng		3.450.000.000	3.500.000.000	4.000.000.000
Điều chỉnh các yếu tố so sánh theo số tiền tuyệt đối						
A1	Trang thiết bị nội thất					
-	Yếu tố so sánh		Nội thất cơ bản	Nội thất cơ bản	Nội thất cao cấp	Nội thất cao cấp
-	Mức điều chỉnh	đồng		0	-150.000.000	-200.000.000
B	Giá thị trường (Giá mua/bán sau điều chỉnh số tiền tuyệt đối)	đồng		3.450.000.000	3.350.000.000	3.800.000.000
	Đơn giá quy đổi về đơn vị so sánh chuẩn	đồng/m ²	Chưa biết	30.078.466	29.232.112	33.216.783
C	Điều chỉnh các yếu tố so sánh theo tỷ lệ (%)					
C1	Quy mô diện tích căn hộ (thông thủy)					
-	Yếu tố so sánh		79,2m ²	114,7m ²	114,6m ²	114,4m ²

-	Tỷ lệ điều chỉnh	%		3 %	3 %	3 %
-	Mức điều chỉnh	đồng/m ²		902.354	876.963	996.503
-	Đơn giá sau điều chỉnh			30.980.820	30.109.075	34.213.286
C2	Số tầng					
-	Yếu tố so sánh		22	15	12	8
-	Tỷ lệ điều chỉnh	%		3 %	3 %	4 %
-	Mức điều chỉnh	đồng/m ²		902.354	876.963	1.328.671
-	Đơn giá sau điều chỉnh			31.883.174	30.986.038	35.541.957
C3	Tầm nhìn căn hộ					
-	Yếu tố so sánh		Nhìn về Khu E và Rạch Đĩa	Nhìn về đường Nguyễn Hữu Thọ và nội khu	Nhìn về đường Nguyễn Hữu Thọ và nhìn về khu D	Nhìn về khu biệt thự Ngân Long và Landmark 81
-	Tỷ lệ điều chỉnh	%		0 %	0 %	-5 %
-	Mức điều chỉnh	đồng/m ²		0	0	-1.660.839

-	Đơn giá sau điều chỉnh			31.883.174	30.986.038	33.881.118
C4	Loại căn hộ					
-	Yếu tố so sánh		Căn hộ hoàn thiện, căn hộ có gác lửng, 3 phòng ngủ, 3 nhà vệ sinh. Nội thất cơ bản	Căn góc, căn hộ có gác lửng, căn hộ hoàn thiện, 3 phòng ngủ + 3 phòng vệ sinh	Căn góc, căn hộ hoàn thiện, căn hộ có gác lửng 3 phòng ngủ, 2 phòng vệ sinh, 1 lô gia, nội thất đầy đủ	Căn hộ hoàn thiện, căn góc, căn hộ có gác lửng 3 phòng ngủ, 3 nhà vệ sinh. Nội thất đầy đủ
-	Tỷ lệ điều chỉnh	%		-3 %	-3 %	-3 %
-	Mức điều chỉnh	đồng/m ²		-902.354	-876.963	-996.503
-	Đơn giá sau điều chỉnh			30.980.820	30.109.075	32.884.615
D	Mức chỉ dẫn	đồng/m²		30.980.820	30.109.075	32.884.615
D1	Giá trị trung bình các mức chỉ dẫn	đồng/m ²		31.324.837		
	Làm tròn	đồng/m²		31.325.000		

D2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn	%		-1,1 %	-3,9 %	5 %
E	Tổng hợp các số liệu điều chỉnh tại mục C					
E1	Tổng giá trị điều chỉnh gộp	đồng		2.707.062	152.630.889	204.982.516
E2	Tổng số lần điều chỉnh	lần		3	3	4
E3	Biên độ điều chỉnh	%		3%	3%	3%-5%
E4	Tổng giá trị điều chỉnh thuần	đồng		902.354	-149.123.037	-200.332.168

Sau khi điều chỉnh các yếu tố khác biệt từ TSSS về TSTD, mức giá chỉ dẫn dao động từ 30.109.075 đồng/m² đến 32.884.615 đồng/m². Chênh lệch giữa mỗi mức giá chỉ dẫn với mức giá trung bình của các mức giá chỉ dẫn đảm bảo không quá 15%. Tổ thẩm định chọn giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn làm mức giá chỉ dẫn cho TSTD. Vậy đơn giá quyền sở hữu căn hộ thuộc Căn hộ chung cư số 22.5, tầng 22, Khu D, Cao ốc Phú Hoàng Anh, đường Nguyễn Hữu Thọ, Phân khu số 9, Xã Phước Kiển, Huyện Nhà Bè, Thành Phố Hồ Chí Minh ước tính 31.324.837 đồng/m².

Làm tròn: 31.325.000 đồng/m²

VII. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

Trên cơ sở các tài liệu do khách hàng cung cấp, qua khảo sát thực tế tại hiện trường với phương pháp được áp dụng trong tính toán, Công ty Cổ phần Giám định Thẩm định Sài Gòn (SAGONAP) thông báo kết quả thẩm định giá nêu trên như sau:

STT	HẠNG MỤC	DIỆN TÍCH	ĐƠN GIÁ	GIÁ TRỊ THẨM ĐỊNH
		(m ²)	(đồng/m ²)	(đồng)
-	Quyền sở hữu căn hộ	79,2	31.325.000	2.480.940.000
TỔNG CỘNG				2.480.940.000
LÀM TRÒN				2.480.940.000
Bảng chữ: Hai tỷ, bốn trăm tám mươi triệu, chín trăm bốn mươi nghìn đồng				

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

- Thời hạn có hiệu lực của báo cáo thẩm định giá là 06 tháng kể từ thời điểm phát hành Chứng thư thẩm định giá. Theo Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về hồ sơ thẩm định giá (Theo Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16 tháng 5 năm 2024 của Bộ Tài chính).

IX. NHỮNG ĐIỀU KHOẢN LOẠI TRỪ VÀ HẠN CHẾ:

- Về pháp lý: Khách hàng cung cấp các hồ sơ, tài liệu, chứng từ pháp lý liên quan (bản photocopy). SAGONAP hoàn toàn không chịu trách nhiệm về tính pháp lý của tài sản thẩm định giá.
- Về khảo sát hiện trạng tài sản thẩm định giá: Khách hàng yêu cầu/người hướng dẫn khảo sát hướng dẫn Thẩm định viên/Người thu thập thông tin về vị trí, đặc điểm kinh tế - kỹ thuật, tình trạng sử dụng, chủ sở hữu của tài sản và phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc cung cấp thông tin phục vụ cho cuộc thẩm định giá.
- Về giá trị: SAGONAP đã xác định giá trị tài sản căn cứ theo mục đích thẩm định giá; cách tiếp cận và phương pháp thẩm định phù hợp với đặc điểm pháp lý, đặc điểm kinh tế - kỹ thuật và hiện trạng được mô tả như trên tại thời điểm và địa điểm Thẩm định giá.
- Chính sách và Thông tin thị trường: Giá trị tài sản thẩm định giá được tính toán trong điều kiện thương mại bình thường với các chính sách của Nhà nước liên quan đến lĩnh vực BĐS như lãi suất, tỷ giá hối đoái, chính sách đầu tư công, thuế, thu hút vốn đầu tư nước ngoài... và các chính sách, quy định, quy hoạch riêng từng địa phương ổn định. Thị trường BĐS khu vực TSTĐ đang giao dịch bình thường. TSSS thu thập chủ yếu bằng cách khảo sát trực tiếp người mua/bán, qua thông tin từ công ty môi giới, website mua/bán BĐS và các nguồn thông tin khác được đánh giá có độ tin cậy cao, phản ánh mức giá phù hợp với mặt bằng chung khu vực.
- Giá trị tài sản thẩm định giá được đưa ra để tư vấn cho khách hàng theo đúng nội dung và mục đích yêu cầu trong Hợp đồng dịch vụ Thẩm định giá. SAGONAP không chịu trách nhiệm với giá trị tài sản thẩm định giá trong trường hợp khách hàng hoặc bên thứ ba có liên quan (nếu có) sử dụng sai mục đích đã ghi trên Chứng thư và Báo cáo thẩm định giá. SAGONAP không đi sâu tìm hiểu kỹ nguồn gốc chủ quyền. Chủ quyền sử dụng, sở hữu tài sản là do các cơ quan có thẩm quyền cấp. Khách hàng có trách nhiệm quyết định mức giá tài sản trong giao dịch cụ thể đảm bảo tính phù hợp và hiệu quả cao nhất theo quy định hiện hành.
- Thẩm định viên và những người tham gia trực tiếp không có quan hệ kinh tế hoặc

quyền lợi kinh tế như góp vốn cổ phần, cho vay hoặc vay vốn từ khách hàng, không là cổ đông chi phối của khách hàng, không ký kết hợp đồng/thỏa thuận riêng và không có xảy ra bất kỳ xung đột lợi ích nào.

- Các nhận xét về tình trạng thực tế của tài sản cho mục đích thẩm định giá đã nêu mà không nhằm mô tả các bí mật riêng tư hay khuyết tật của nó. SAGONAP không chịu trách nhiệm về bất kỳ hậu quả nào phát sinh qua việc trích dẫn các nhận xét, đánh giá nêu trên.

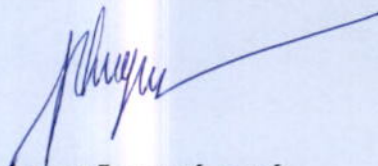
- Tình trạng tài sản đã có trước thời điểm thẩm định giá. SAGONAP không chịu trách nhiệm nếu có phát sinh các hư hỏng, phá bỏ, thay đổi số lượng, kết cấu hiện trạng của nó hay thay đổi chủ sử dụng, sở hữu trong quá trình sử dụng sau thời điểm thẩm định giá.

X. CÁC PHỤ LỤC KÈM THEO:

- Báo cáo thẩm định giá được phát hành kèm theo Phụ lục số 2: Hình ảnh và Sơ đồ vị trí TSTĐ; Phụ lục số 3: Văn bản pháp lý và tài liệu tham khảo.

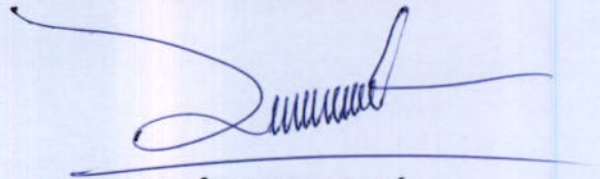
- Báo cáo thẩm định giá và các Phụ lục là một bộ phận không thể tách rời của Chứng thư thẩm định giá số 019/2025/1401748/ĐNI.

TỔ THẨM ĐỊNH GIÁ



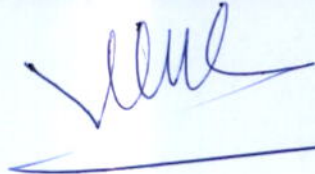
NGUYỄN PHÚ QUÝ

KIỂM SOÁT VIÊN



NGÔ QUANG QUÝ

THẨM ĐỊNH VIÊN



LÊ QUANG VINH

Số thẻ Thẩm định viên về giá: X15.1447

TỔNG GIÁM ĐỐC



NGUYỄN XUÂN TRƯỜNG

Số thẻ Thẩm định viên về giá: IX14.1224

HỒ SƠ PHÁP LÝ

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền



GIẤY CHỨNG NHẬN
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

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

Bà: **TẶNG MỸ KHANH**
Năm sinh: 1971; CMND số: 022302148
Địa chỉ thường trú: 27/3 Nguyễn Thái Bình, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.HCM.

CD 847253

Người được cấp Giấy chứng nhận không được sửa chữa, tẩy xóa hoặc bổ sung bất kỳ nội dung nào trong Giấy chứng nhận; khi bị mất hoặc hư hỏng Giấy chứng nhận phải khai báo ngay với cơ quan cấp Giấy.



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

1. Thừa đất

- Thừa đất số: 301 Tờ bản đồ số: 5, 14 (Tài liệu năm 2004)
- Địa chỉ: Phần khu số 9, đường Nguyễn Hữu Thọ, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, Tp.HCM.
- Diện tích: 23.810 m² (bằng chữ: Hai mươi ba ngàn tám trăm mười mét vuông)
- Hình thức sử dụng: Sử dụng chung
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị.
- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.
- Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

2. Nhà ở:

- Địa chỉ: Căn hộ chung cư số 22.5 tầng 22, Khu D
- Tên nhà chung cư: Cao ốc Phú Hoàng Anh, đường Nguyễn Hữu Thọ, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, thành phố Hồ Chí Minh.
- Diện tích sàn (thông thủy): 79.2 m²
- Hình thức sở hữu: Sở hữu riêng
- Thời hạn sở hữu: -/-
- 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:

- Giấy chứng nhận này được cấp do nhận chuyển nhượng theo hồ sơ số 001362, để thay thế một phần công trình xây dựng trên đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00472 ngày 12/9/2007 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp; Quyết định số 708/QĐ-UBND ngày 03/12/2007 của Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè; Quyết định số 55/QĐ-SXD-PITN ngày 29/04/2008 của Sở Xây dựng; Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình đưa vào sử dụng ngày 28/6/2012.

- Số nhà được cấp theo Chứng nhận số nhà số 151/CN-UBND ngày 12/9/2012 của Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè. Mã căn hộ theo Hợp đồng: 04-22-A1.

- Diện tích sàn căn hộ: 88.5 m²

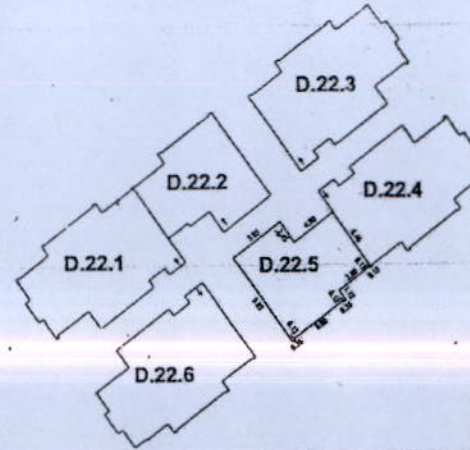
TP. Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 7 năm 2015
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
GIÁM ĐỐC



Nguyễn Toàn Thắng

Số sổ cấp GCN: 0305875/DA

III- Sơ đồ thừa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất:



Tầng số: 22

BẢNG TỌA ĐỘ GÓC RANH
HỆ TỌA ĐỘ NHÀ NƯỚC VN 2000

STT	Điểm	X	Y	Cạnh
1	1160437.46	864126.91	76.33	
2	1160396.33	864076.95	7.30	
3	1160377.27	864071.87	14.38	
4	1160367.60	864066.42	14.38	
5	1160354.87	864106.17	41.34	
6	1160386.54	864123.12	41.34	
7	1160322.13	864148.88	62.22	
8	1160222.64	864202.86	41.38	
9	1160148.93	864226.12	22.89	
10	1160126.78	864242.44	41.36	
11	1160093.13	864265.44	41.36	
12	1160197.38	864294.36	12.44	
13	1160141.68	864263.96	41.38	
14	1160162.53	864211.87	5.63	
15	1160194.88	864199.73	36.17	
16	1160212.29	864231.29	36.17	
17	1160224.17	864223.12	62.43	
18	1160264.31	864223.36	36.00	
19	1160244.84	864194.43	36.00	
20	1160275.81	864171.87	17.38	
21	1160485.17	864119.87	37.38	
22	1160424.57	864115.33	34.43	
1	1160437.46	864126.91	7.97	

Bản đồ hiện trạng vị trí



Phần chi tiết xem Bản đồ hiện trạng vị trí số 67434-1/CN-TNMT do Sở Tài nguyên và Môi trường duyệt ngày 11/9/2014 và Bản vẽ sơ đồ nhà đất căn hộ nhà chung cư do Công ty TNHH tư vấn Kiến trúc Nhiệt Đới lập ngày 30/03/2015.

IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận	
Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền