

Số: 019/2025/1401747/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 M13-5, tầng 13 (Khu Sky Garden 2-
R1-2), Khu phố 3, Phường Tân Phong, Quận
7, Thành Phố Hồ Chí Minh**

MỤC ĐÍCH TĐG : Xử lý nợ

THỜI ĐIỂM TĐG : Tháng 03/2025

Số: 019/2025/1401747/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 M13-5, tầng 13 (Khu Sky Garden 2-R1-2), Khu phố 3, Phường Tân Phong, Quận 7, 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 03/2025
- 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:

3.442.907.000 đồng

(Bằng chữ: Ba tỷ, bốn trăm bốn mươi hai triệu, chín trăm lẻ bảy nghìn đồng)

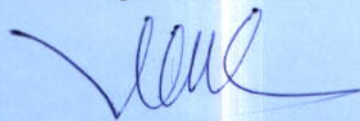
10. Thời hạn có hiệu lực của chứng thư thẩm định giá: 06 tháng kể từ thời điểm phát hành Chứng thư thẩm định giá.

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 019/2025/1401747/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 đường trước chung cư



3 Hiện trạng tổng quan chung cư



4 Hiện trạng hành lang trước TSTĐ



5 Hiện trạng mã căn hộ TSTĐ



6 Hiện trạng TSTĐ



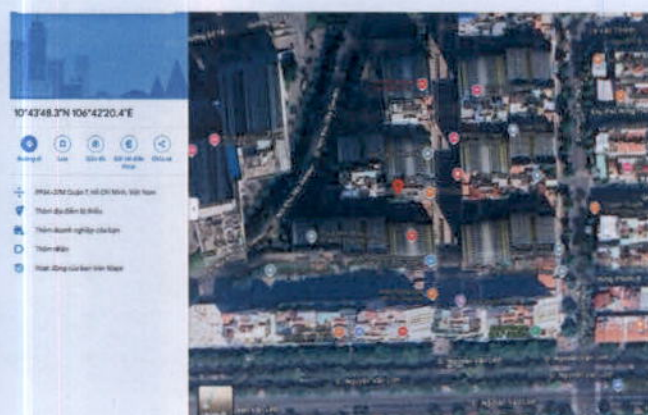
7 Hiện trạng TSTD



8 Hiện trạng TSTD



9 Hiện trạng TSTD

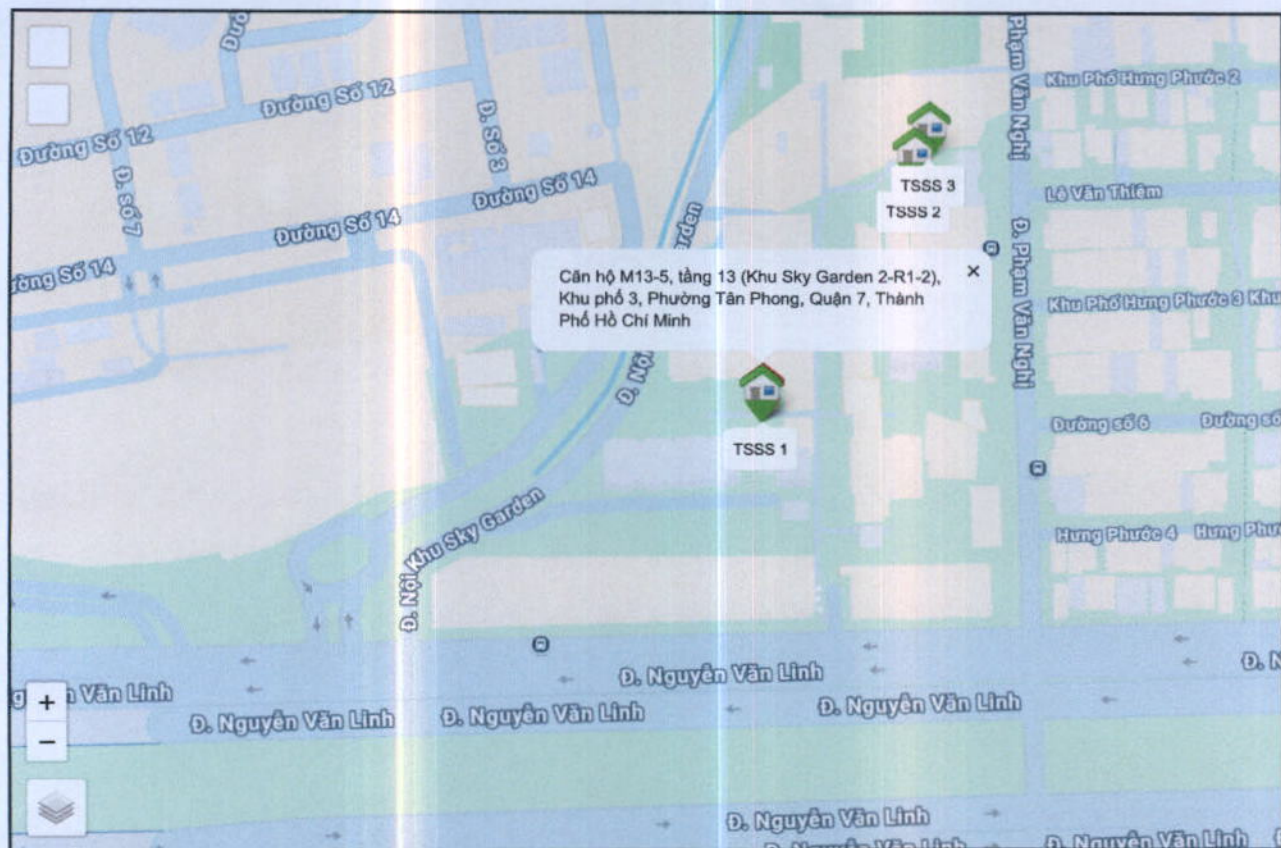


10 Vị trí TSTD



11 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	QSDĐ	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

BÁO CÁO THẨM ĐỊNH GIÁ

*(Kèm theo Chứng thư số 019/2025/1401747/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: 09/5/2021

- 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 Tĩnh 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 M13-5, tầng 13 (Khu Sky Garden 2-R1-2), Khu phố 3, Phường Tân Phong, Quận 7, Thành Phố Hồ Chí Minh

3. Mục đích thẩm định giá

Xử lý nợ

4. Thời điểm thẩm định giá

Tháng 03/2025

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: BP 764015 Ngày: 30/10/2013	Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Thửa đất số 8, Tờ bản đồ số 20 (Phường Tân Phong), Căn hộ M13-5, tầng 13 (Khu Sky Garden 2-R1-2), Khu phố 3, Phường Tân Phong, Quận 7, Thành Phố Hồ Chí Minh cấp cho Bà Tăng Mỹ Khanh	UBND Quận 7 – Tp. 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 8, Tờ bản đồ số 20 (Phường Tân Phong) - Địa chỉ dự án: Phường Tân Phong, Quận 7, Thành Phố Hồ Chí Minh - Thông tin Quy hoạch: Đất ở xây dựng mới (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 M13-5, tầng 13 (Khu Sky Garden 2-R1-2), Khu phố 3, Phường Tân Phong, Quận 7, Thành Phố Hồ Chí Minh - Tên thương mại của chung cư (nếu có): Chung cư Sky Garden 2-R1-2 - Vị trí căn hộ (tứ cận): + Hướng Đông: Giáp hành lang chung; + Hướng Nam: Nhìn về Khu Sky Garden R1-1 + Các hướng còn lại: Giáp các tài sản khác - Diện tích sàn (thông thủy): 81.17m² - Hình thức sở hữu: Sở hữu riêng - Loại căn hộ: Căn hộ hoàn thiện, căn thường, 2 phòng ngủ, 2 nhà vệ sinh. Nội thất cơ bản - Tầng cao: 13 - Tầm nhìn: Nhìn về Khu Sky Garden R1-1
4	Vị trí tài sản trong môi trường xung quanh	Tọa lạc tại Khu Sky Garden 2-R1-2, cách đường Nguyễn Hữu Thọ khoảng 700m, cách đường Nguyễn Lương Bằng khoảng 1,7Km
5	Cơ sở hạ tầng	- Giao thông: Đường nhựa trước khu chung cư lòng đường rộng khoảng 8m - 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

Quận 7 là một quận nội thành thuộc Thành phố Hồ Chí Minh, Quận 7 từng là một phần của huyện Nhà Bè trước kia. Quận 7 nổi tiếng với khu chế xuất Tân Thuận, công viên giải trí Wonderland và Khu đô thị Phú Mỹ Hưng (Khu đô thị Nam Sài Gòn), có vị trí địa lý:

+ Phía đông giáp huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai (qua sông Nhà Bè) và thành phố Thủ Đức (qua sông Sài Gòn)

+ Phía tây giáp Quận 8 và huyện Bình Chánh với ranh giới là rạch Ông Lớn

+ Phía nam giáp huyện Nhà Bè với ranh giới là Rạch Đĩa – Rạch Rơi – Sông Phú Xuân

+ Phía bắc giáp Quận 4 (qua Kênh Tẻ) và thành phố Thủ Đức (qua sông Sài Gòn)

Quận 7 có vị trí chiến lược trong khai thác giao thông thủy và đường bộ, đồng thời đây cũng là cửa ngõ phía Nam của Thành phố Hồ Chí Minh, là cầu nối mở hướng phát triển của thành phố với biển Đông và thế giới. Với những giá trị đó, quận 7 có điều kiện thu hút đầu tư trong và ngoài nước. Khu chế xuất Tân Thuận trên địa bàn quận là một trong những khu chế xuất lớn và hiệu quả nhất của thành phố.

Hiện nay trên địa bàn quận 7 đã hình thành một số khu đô thị mới như khu đô thị Phú Mỹ Hưng, khu đô thị Cityland Riverside, khu đô thị Nam Phú Villas, khu đô thị Him Lam - Kênh Tẻ...

Giao thông đối ngoại quận 7 được tiến hành đối với các tuyến đường bộ, đường sắt, đường thủy và đường vành đai:

Quy hoạch đường bộ

+ Tại trục đường Bắc Nam bắt đầu từ đoạn đường Nguyễn Văn Linh – khu công nghiệp Hiệp Phước có đoạn đi qua quận 7 và huyện Nhà Bè có chiều dài 7,5km sẽ được quy hoạch với mức lộ giới 60m tương ứng từ 8 – 10 làn xe.

+ Tuyến đường từ Hoàng Diệu đến Nguyễn Văn Linh có đi qua quận 7 quy hoạch bề rộng từ 40 – 60, tương ứng số làn xe từ 8 -10 làn.

+ Quy hoạch tuyến đường trên cao số 3 nối với tuyến đường trên cao số 2 đến đường Nguyễn Văn Linh.

+ Tuyến đường Nguyễn Văn Linh được quy hoạch chức năng là đường đô thị trục chính đảm bảo kết nối mạng lưới giao thông khu vực.

+ Quy hoạch quận 7 bao gồm quy hoạch tuyến đường Nguyễn Hữu Thọ đoạn kết nối quận 7 với huyện Nhà Bè và quận 4.

+ Quy hoạch đường Huỳnh Tấn Phát kết nối với đường Lưu Trọng Lư nhằm mục đích tạo thành đường trục Bắc Nam.

Quy hoạch đường sắt

+ Quy hoạch tuyến đường đô thị số 4 có lộ trình đi trong hành lang của đường Nguyễn Hữu Thọ – Nguyễn Văn Linh – Lê Văn Lương.

+ Quy hoạch tuyến xe điện số 2 có lộ trình chạy theo hành lang tuyến đường Nguyễn Văn

Linh – tuyến đường Lưu Trọng Lư – cầu Thủ Thiêm – quận 2.

Theo quy hoạch quận 7 Vị trí và quy mô các nhà ga sẽ được bố trí dọc theo tuyến chính. Quy hoạch đường thủy được tiến hành ở các tuyến sông, rạch có chức năng giao thông thủy. Đồng thời tiến hành phân cấp hạng kỹ thuật. Cụ thể: rạch Cà Cầm cấp VI và rạch Tắc Rối cấp VI, sông Sài Gòn cấp I, rạch Ông Lớn cấp IV, rạch Địa cấp IV, sông Nhà Bè cấp I, rạch Rơi cấp IV, sông Phú Xuân cấp IV. Tại các tuyến sông, kênh, rạch sẽ có hành lang bảo thể theo quy định.

2. Thông tin chung về thị trường bất động sản

Từ giữa cuối quý II/2022, thị trường bất động sản bắt đầu ghi nhận những dấu hiệu trầm lắng. Hàng loạt các chính sách thắt chặt về tín dụng, trái phiếu doanh nghiệp cùng lãnh đạo một số doanh nghiệp vướng vào lao lý và 1 số dự án đang triển khai cũng tạm dừng đã ảnh hưởng tâm lý e ngại chung trên thị trường BĐS. Ngoài ra, giá nguyên, vật liệu tăng cao do tình hình chính trị thế giới phức tạp cũng tác động đáng kể đến giá BĐS trên phạm vi toàn quốc. Nhu cầu tìm kiếm và giao dịch có sự chững lại hoặc thậm chí một vài khu vực sau một thời gian tăng giá liên tục đã có dấu hiệu giảm giá. Nguyên nhân là trong những năm gần đây khi thị trường BĐS sôi động, lãi suất còn hấp dẫn thì nhiều nhà đầu tư sử dụng đòn bẩy tài chính, đến khi thị trường chững lại đóng băng đột ngột thì không có khả năng trả nợ, bị phát mãi để thu hồi nợ thì càng tạo áp lực về thanh khoản cho thị trường. Mặc dù hiện tượng cắt lỗ đang diễn ra trên diện rộng nhưng so với mặt bằng giá kỳ vọng vẫn ở mức cao nên cầu có khả năng thanh toán vẫn chưa như kỳ vọng. Tuy nhiên, thị trường vẫn xuất hiện những điểm sáng ở các địa phương phát triển mạnh về hạ tầng, tốc độ đô thị hóa cao, đặc biệt là sản phẩm nhà ở được đầu tư bởi chủ đầu tư uy tín, pháp lý tốt, phục vụ nhu cầu thực. Phân khúc bất động sản khu công nghiệp cũng có dấu hiệu hoạt động tích cực do nhu cầu vẫn lớn do nhiều doanh nghiệp FDI đầu tư vào Việt Nam trong bối cảnh dịch chuyển luồng vốn trên thế giới. Kết thúc năm 2022, dù chịu nhiều tác động của tình hình thế giới nhưng nền kinh tế Việt Nam vẫn duy trì tốc độ tăng trưởng 8%, lạm phát kiểm soát ở mức 3%... Hiện nay, các địa phương đang thực hiện các biện pháp quản lý, ngăn chặn việc chia tách, "phân lô, bán nền" tại các khu vực chưa được phép đầu tư, thiếu hệ thống hạ tầng; chấn chỉnh hành vi thổi giá đất gây nhiễu loạn thông tin thị trường bất động sản. Song song đó là rà soát các dự án có sử dụng đất nhưng chậm triển khai, để đất hoang hóa, sử dụng sai mục đích, gây lãng phí đất đai...Thị trường trong thời gian tới kỳ vọng sẽ có những chuyển biến tích cực bởi hàng loạt các chính sách của Chính phủ đang từng bước minh bạch hóa hoạt động kinh doanh, giúp thị trường phát triển lành mạnh và bền vững. Tín dụng năm 2023 sẽ tốt hơn nhờ quyết định nới thêm hạn mức cho các ngân hàng thương mại để tạo đà cho doanh nghiệp vận hành. Với nhiều chính sách điều hành được sắp xếp lại từ phía Nhà nước, thị trường tài chính như chứng khoán, trái phiếu sẽ đi vào bình ổn thì tâm lý của nhà đầu tư trở nên an tâm và sự bình ổn này sẽ là nhân tố thúc đẩy thị trường BĐS. Đây là tín hiệu sáng để thị trường BĐS được khôi phục.

Trong bối cảnh đó, quận 7 được nhiều chuyên gia bất động sản đánh giá cao, giàu tiềm năng phát triển trong thời gian tới.

Ngoài lợi thế chung của thị trường, thực tế nhiều dự án vùng lân cận, nhất là quận 7 thu

hút sự quan tâm của thị trường còn bởi chất lượng cuộc sống. Trong khi vùng trung tâm chưa giải quyết được vấn đề kẹt xe, khói bụi và ô nhiễm, khu vực này được đánh giá cao bởi lợi thế ven sông với tầm nhìn đẹp, không khí trong lành và mát mẻ.

Giới chuyên gia đánh giá, cùng có vị trí địa lý cận giang như khu Thảo Điền, Thủ Thiêm, quận 7 có thể trở thành tâm điểm phát triển mới cho TP HCM, nhất là khu vực gần cầu Bến Nghé (cầu Thủ Thiêm 4). Nằm cạnh sông Sài Gòn, khu vực này gần như ôm trọn mặt sông hướng đến khu đô thị mới Thủ Thiêm. Nếu các khu vực ven sông khác phải chịu cảnh liên kề với các cảng hàng hoá, sống chung với các cung đường đặc nghẹt xe tải trọng lớn; khu vực gần cầu Bến Nghé lại được hưởng lợi từ loạt thay đổi tích cực về hạ tầng.

Trường bộ phận kinh doanh khu vực phía Nam nhận định, thị trường căn hộ quận 7 hội đủ các tiêu chí tăng giá "bứt tốc" trong thời gian tới. Hạ tầng giao thông được đầu tư bài bản với nhiều công trình trọng điểm đã, đang và sắp được triển khai như: cầu Thủ Thiêm 4, tuyến Metro số 4 khởi công năm 2025, cầu Nguyễn Khoái nối quận 7 với quận 4, nút giao thông Nguyễn Văn Linh, mở rộng đường Nguyễn Tất Thành, cầu Cần Giờ khởi công năm 2022...

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.

**Giá trị quyền sở hữu
căn hộ (đồng)**

=

**Đơn giá căn hộ sau điều
chỉnh (đồng/m²)**

x

**Diện tích
căn hộ
(m²)**

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 M13-5, tầng 13 (Khu Sky Garden 2-R1-2), Khu phố 3, Phường Tân Phong, Quận 7, Thành Phố Hồ Chí Minh	Căn hộ tầng 8 (Khu Sky Garden 2-R1-2), Khu phố 3, Phường Tân Phong, Quận 7, Thành Phố Hồ Chí Minh	Căn hộ tầng 9, Sky Garden 2, Nguyễn Văn Linh, Khu phố 3, Phường Tân Phong, Quận 7, Thành Phố Hồ Chí Minh	Căn hộ tầng 10, Sky Garden 2, Nguyễn Văn Linh, Khu phố 3, Phường Tân Phong, Quận 7, 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 <i>gắn liền với</i> đất.	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác <i>gắn liền với</i> đất.
3	Điều kiện mua/bán		Khách quan	Khách quan	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 Sky Garden 2-R1-2, cách đường Nguyễn Hữu Thọ khoảng 700m, cách đường Nguyễn Lương Bằng khoảng 1,7Km	Tọa lạc tại Khu Sky Garden 2-R1-2, cách đường Nguyễn Hữu Thọ khoảng 700m, cách đường Nguyễn Lương Bằng khoảng 1,7Km	Tọa lạc tại Khu Sky Garden 2, cách đường Nguyễn Hữu Thọ khoảng 700m, cách đường Nguyễn Lương Bằng khoảng 1,7Km	Tọa lạc tại Khu Sky Garden , cách đường Nguyễn Hữu Thọ khoảng 700m, cách đường Nguyễn Lương Bằng khoảng 1,7Km
5	Lợi thế giao thông		Đường nhựa trước khu chung cư lòng đường rộng khoảng 8m	Đường nhựa trước khu chung cư lòng đường rộng khoảng 8m	Đường nhựa trước khu chung cư lòng đường rộng khoảng 8m	Đường nhựa trước khu chung cư lòng đường rộng khoảng 8m
6	Diện tích sàn (thông thủy)	m ²	81,17	81,17	71,4	81,17
7	Loại căn hộ		Căn hộ hoàn thiện, căn thường ,2 phòng ngủ, 2 nhà vệ sinh. Nội thất cơ bản	Căn hộ hoàn thiện, 2 phòng ngủ, 2 nhà vệ sinh. Nội thất đầy đủ	Căn hộ hoàn thiện, 2 phòng ngủ, 1 nhà vệ sinh. Nội thất đầy đủ	Căn hộ hoàn thiện, 2 phòng ngủ, 2 nhà vệ sinh. Nội thất cơ bản

STT	Hạng mục	ĐVT	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
8	Tầm nhìn căn hộ		Nhìn về Khu Sky Garden R1-1	Nhìn về Khu Sky Garden R1-1	Nhìn về Khu Sky Garden R2 và nội khu	Nhìn về hồ bơi và sân tennis
9	Số tầng		13	8	9	10
10	Trang thiết bị nội thất		Nội thất cơ bản	Nội thất cao cấp	Nội thất đầy đủ	Nội thất cơ bản
11	Tình trạng giao dịch			Đang bán	Đang bán	Đã giao dịch Tháng 09/2023
12	Giá rao bán	đồng		4.450.000.000	3.950.000.000	3.300.000.000
13	Giá bán/ giá thương lượng	đồng		3.700.000.000	3.300.000.000	3.300.000.000
14	Tỷ lệ giá thương lượng / giá rao bán	%		83 %	84 %	100 %
15	Thông tin			0906710.368 - Chị Trúc	0903987738 - Chị Xuân	0937239911 - Chị Hồng
16	Thời điểm thu thập thông tin		Tháng 03/2025	Tháng 03/2025	Tháng 03/2025	Tháng 03/2025
17	Tọa độ vị trí		10.73008, 106.705686	10.730074, 106.705682	10.731042, 106.706300	10.731150, 106.706360

STT	Hạng mục	ĐVT	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
18	Nguồn thông tin			https://batdongsan.com.vn/ban-can-ho-chung-cu-duong-nguyen-van-linh-phuong-tan-phong-9-prj-sky-garden-ii/chinh-chu-ban-goc-2-phu-my-hung-quan-7-huong-nam-mat-me-lh-ngay-pr41996519	https://skygardenphumyhung.com/ban-can-ho-71m2-chung-cu-sky-garden-2-gia-4-ty-1-noi-that-day-du-chu-nha-dang-o/	Liên hệ trực tiếp

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: Đang bán Tháng 03/2025, có:

- Trang thiết bị nội thất (Nội thất cao cấp) Thuận lợi hơn TSTĐ (Nội thất cơ bản).
- Các yếu tố khác tương đồng với TSTĐ

TSSS2: Đang bán Tháng 03/2025, có:

- Trang thiết bị nội thất (Nội thất đầy đủ) Thuận lợi hơn TSTĐ (Nội thất cơ bản).
- Quy mô diện tích căn hộ (thông thủy) (71,4m²) Thuận lợi hơn TSTĐ (81,17m²).
- Các yếu tố khác tương đồng với TSTĐ

TSSS3: Đã giao dịch Tháng 09/2023, có:

- 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: Thuận lợi hơn TSTĐ khoảng 200.000.000 đồng.

- TSSS 2: Thuận lợi hơn TSTĐ khoảng 100.000.000 đồng.
 - TSSS 3: Tương đồng với TSTĐ.
- Quy mô diện tích căn hộ (thông thủy)
- TSSS 1: Tương đồng với TSTĐ.
 - TSSS 2: Thuận lợi hơn TSTĐ khoảng 3 %.
 - TSSS 3: Tương đồng với TSTĐ.
- 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		3.700.000.000	3.300.000.000	3.300.000.000
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 cao cấp	Nội thất đầy đủ	Nội thất cơ bản
-	Mức điều chỉnh	đồng		-200.000.000	-100.000.000	0
B	Giá thị trường (Giá mua/bán sau điều chỉnh số tiền tuyệt đối)	đồng		3.500.000.000	3.200.000.000	3.300.000.000

	Đơn giá quy đổi về đơn vị so sánh chuẩn	đồng/m ²	Chưa biết	43.119.379	44.817.927	40.655.415
C	Điều chỉnh các yếu tố so sánh theo tỷ lệ (%)					
C1	Quy mô diện tích căn hộ (thông thủy)					
-	Yếu tố so sánh		81,17m ²	81,17m ²	71,4m ²	81,17m ²
-	Tỷ lệ điều chỉnh	%		0 %	-3 %	0 %
-	Mức điều chỉnh	đồng/m ²		0	-1.344.538	0
-	Đơn giá sau điều chỉnh			43.119.379	43.473.389	40.655.415
D	Mức chỉ dẫn	đồng/m²		43.119.379	43.473.389	40.655.415
D1	Giá trị trung bình các mức chỉ dẫn	đồng/m ²				42.416.061
	Làm tròn	đồng/m²				42.416.000

D2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn	%		1,7 %	2,5 %	-4,2 %
E	Tổng hợp các số liệu điều chỉnh tại mục C					
E1	Tổng giá trị điều chỉnh gộp	đồng		200.000.000	101.344.538	0
E2	Tổng số lần điều chỉnh	lần		0	1	0
E3	Biên độ điều chỉnh	%			-3%	
E4	Tổng giá trị điều chỉnh thuần	đồng		-200.000.000	-101.344.538	0

Sau khi điều chỉnh các yếu tố khác biệt từ TSSS về TSTD, mức giá chỉ dẫn dao động từ 40.655.415 đồng/m² đến 43.473.389 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 M13-5, tầng 13 (Khu Sky Garden 2-R1-2), Khu phố 3, Phường Tân Phong, Quận 7, Thành Phố Hồ Chí Minh ước tính 42.416.061 đồng/m².

Làm tròn: 42.416.000 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	81,17	42.416.000	3.442.906.720
TỔNG CỘNG				3.442.906.720
LÀM TRÒN				3.442.907.000
Bảng chữ: Ba tỷ, bốn trăm bốn mươi hai triệu, chín trăm lẻ bảy 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 019/2025/1401747/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

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.



2749013001334

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

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

Bà: TĂNG MỸ KHANH

Năm sinh: 1971 CMND số: 022 302 148

Địa chỉ: 27/3 Nguyễn Thái Bình, phường Nguyễn Thái Bình, quận 1, TP.HCM

BP 764015

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

1. Thừa đất:

- Thừa đất số: 8, Tờ bản đồ số: 20 (Phường Tân Phong)
- Địa chỉ: (Khu Sky Garden 2-R1-2), khu phố 3, phường Tân Phong, quận 7.
- Diện tích: 94140,8 m², (bằng chữ: chín mươi bốn ngàn một trăm bốn mươi phẩy tám mét vuông)
- Hình thức sử dụng: riêng: Không, chung: 94140,8 m²
- Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị
- Thời hạn sử dụng: lâu dài
- Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất

2. Nhà ở:

- Địa chỉ: M13-5 (Khu Sky Garden 2-R1-2), khu phố 3, phường Tân Phong, quận 7.
- Diện tích xây dựng: -/- m², c) Diện tích sàn: 120,95 m²
- Kết cấu: Tường gạch, Khung sườn BTCT
- Cấp (Hạng): -/-, e) Số tầng: tầng 13
- Năm hoàn thành xây dựng: 2006, h) Thời hạn sở hữu: -/-

3. Công trình xây dựng khác: -/-

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

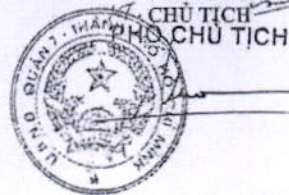
5. Cây lâu năm: -/-

6. Ghi chú:

- Vị trí khu đất thuộc khu đô thị mới Nam Thành Phố.
- Đất được giao theo quyết định số 4426/QĐ-UBND của UBND TP.HCM ngày 24/9/2009.
- Diện tích đất được phân bổ: 25,39 m²
- Diện tích sử dụng riêng: 81,17 m²; Diện tích sử dụng chung: 39,78 m² (Lối đi chung, cầu thang; sân vườn ở tầng 2, chỗ đậu xe 2 bánh)
- Số căn hộ cũ: M13-5
- Thu hồi hợp đồng số 025227/HĐ-MBN ngày 20/6/2009 do Phòng công chứng số 2 TP.HCM chứng nhận.

Quận 7, Ngày 5/5 tháng 10 năm 2013...

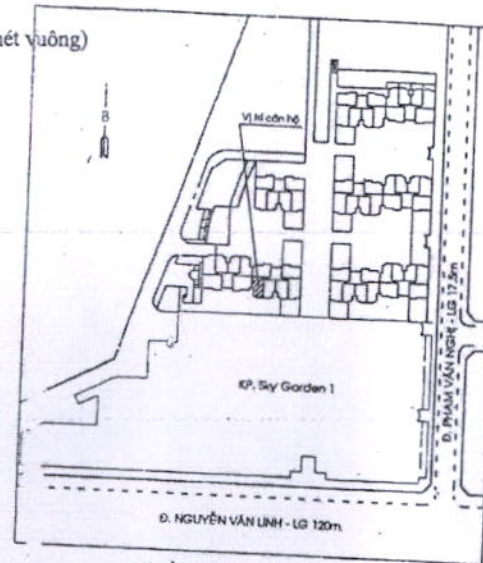
TM. ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN



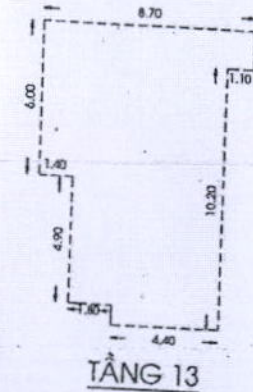
Dương Minh Thùy

Số văn bản cấp GCN: CH.041.91.....

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



SƠ ĐỒ VỊ TRÍ CĂN HỘ TRONG KHU



TẦNG 13

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

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