

CTI

LUCENT – AI ƯỚC LƯỢNG GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN

BÁO CÁO ƯỚC LƯỢNG GIÁ TÀI SẢN · BẢN MẪU (DEMO)

THỬA ĐẤT 6.820 M² — Ô PHỐ •... ĐẤT Ở XÂY MỚI
MẶT TIỀN ĐƯỜNG LỘ GIỚI 30M — TÂY BẮC TP.HCM

Thửa ••• (đã ổn), tách 2 thửa theo bản đồ 2018 · Đất SXKD thời hạn ổn định lâu dài · Quy hoạch
xác nhận: đất ở xây dựng mới, ô phố •... — QĐ •••/QĐ-UBND năm 2013 (VB •••/QLĐT-QH
22/4/2024 & VB •••/KT-XD 10/4/2026) · Khu vực Tây Bắc TP.HCM · Định giá 4 tầng · Kèm phụ lục
thẩm định giá chào < 300 tỷ

TÀI SẢN / DANH MỤC

Thửa ••• (đã ổn) · 6.820 m²
SXKD lâu dài · QH đất ở xây mới •...

KHOẢNG GIÁ THỰC THU

57 — 66 tỷ · Tầng 3
Tầng 4 unlock: 125 — 170 tỷ

NGÀY PHÁT HÀNH · HIỆU LỰC

10/07/2026 · R1 · 90 ngày
Rà soát trước 08/10/2026

TẦNG 1 · PHÁP LÝ ~ 44,6 tỷ Bảng giá 2026 · ước tính	TẦNG 2 · THỊ TRƯỜNG 82 — 95 tỷ 12 — 14 tr/m ² · QH đất ở xác nhận	TẦNG 3 · THỰC THU 57 — 66 tỷ Khung 90 ngày · ≈ 8,4 — 9,7 tr/m ²	HẠN MỨC VAY 27 → 42 tỷ Trước / sau xử lý pháp lý	TIỀM NĂNG · TẦNG 4 125 — 170 tỷ Sau chuyển mục đích hoàn tất · Unlock
---	--	--	--	---

✓ Cập nhật R1 — Quy hoạch ĐẤT Ở XÂY DỰNG MỚI đã được xác nhận chính thức

- VB •••/QLĐT-QH ngày 22/4/2024** (Phòng QLĐT cấp huyện — tên đã ẩn) và **VB •••/KT-XD ngày 10/4/2026** (Phòng Kinh tế cấp xã — tên đã ẩn) xác nhận nhất quán: thửa đất thuộc **ô phố •.•••**, **chức năng quy hoạch ĐẤT Ở XÂY DỰNG MỚI** theo Đồ án QH phân khu 1/2000 khu dân cư (tên đã ẩn), phía Đông Bắc trục quốc lộ — QĐ •••/QĐ-UBND năm 2013.
- Đường tiếp giáp: Lê Lợi / đường (đã ẩn) — nay là **N.T.N (đã ẩn)**, **lộ giới 30m**. Điều kiện tiên quyết chuyển mục đích sang đất ở (phù hợp quy hoạch) **ĐÃ ĐƯỢC CHỨNG MINH** — cờ đỏ lớn nhất của bản trước được gỡ. Tầng 2, Tầng 3, hạn mức vay và Tầng 4 đã định giá lại tăng tương ứng.

! Cờ đỏ còn lại — cần xử lý trước giao dịch

- GCN mẫu cũ 1993 (cấp 11/4/2000), chưa cấp đổi** — bản đồ tách thửa theo bản đồ 2018 lập 12/2018 chưa cập nhật vào GCN.
- Lộ giới N.T.N (đã ẩn) 30m** — quy hoạch xác nhận lộ giới nhưng chưa đo diện tích đất nằm trong lộ giới; phần này không chuyển thổ được.
- Ranh dự án nâng cấp mở rộng QL22** (đang bồi thường 2026) — cần đối chiếu, dù thửa đất tiếp giáp N.T.N (đã ẩn) chứ không trực diện QL22.
- Chênh **23,6 m²** giữa GCN (6.820 m²) và đo 2018 (6.796,4 m²). VB quy hoạch ghi rõ "không có giá trị liên đới đến pháp lý sử dụng đất".
- Giá chào của bên bán < 300 tỷ ("nếu chuyển full thổ")**: **vẫn KHÔNG hợp lý** — vượt 1,8 — 2,4 lần kịch bản tốt nhất kể cả sau cập nhật quy hoạch. Chi tiết Section 06.

01 HỒ SƠ PHÁP LÝ & HIỆN TRẠNG & QUY HOẠCH

Thông tin tài sản

Hình ảnh hồ sơ pháp lý của khách hàng (đã ẩn) GCN QSDĐ trang chính + sơ đồ, cấp 11/4/2000	Hình ảnh hồ sơ pháp lý của khách hàng (đã ẩn) Trang bổ sung — thể chấp Agribank 6/2020, xóa 18/02/2022	Hình ảnh hồ sơ pháp lý của khách hàng (đã ẩn) Trang biến động — chuyển nhượng 2020 → 03/2022	Hình ảnh hồ sơ pháp lý của khách hàng (đã ẩn) Bản đồ 12/2018 — thửa 110 (5.820,5 m²), MT lộ giới 30m	Hình ảnh hồ sơ pháp lý của khách hàng (đã ẩn) Bản đồ 12/2018 — thửa 111 (975,9 m²)
Hình ảnh hồ sơ pháp lý của khách hàng (đã ẩn) VB •••/QLĐT-QH 22/4/2024 — Phòng QLĐT cấp huyện: ô phố •.•••, đất ở xây dựng mới, tiếp giáp Lê Lợi lộ giới 30m	Hình ảnh hồ sơ pháp lý của khách hàng (đã ẩn) VB •••/KT-XD 10/4/2026 — Phòng Kinh tế cấp xã: xác nhận lại •.••• đất ở xây mới, đường N.T.N (đã ẩn) lộ giới 30m	QUY HOẠCH Đất ở xây dựng mới — ô phố •.•••, Đồ án QH phân khu 1/2000 khu dân cư (tên đã ẩn), phía Đông Bắc QL22 (QĐ •••/QĐ-UBND năm 2013). Đường tiếp giáp N.T.N (đã ẩn) (tên cũ đã ẩn) lộ giới 30m. Hai văn bản 2024 & 2026 xác nhận nhất quán, do chính chủ sử dụng đất đề nghị cung cấp	VỊ TRÍ Thửa •••, tờ bản đồ số •• (tách 2 thửa theo bản đồ 2018), khu vực Tây Bắc TP.HCM (địa danh chi tiết đã ẩn). Mặt tiền N.T.N (đã ẩn), tiếp cận trực tiếp QL22 đoạn nút giao lớn (đã ẩn); gần Vành đai 3, trục cao tốc TP.HCM — Mộc Bài	DIỆN TÍCH 6.820 m² theo GCN · Đo 2018: 5.820,5 + 975,9 = 6.796,4 m² (chênh ~23,6 m²) · Cạnh dài tám mặt tiền ~121-129m

LOẠI ĐẤT · THỜI HẠN

Đất SXKD phi nông nghiệp — "xây dựng xưởng sản xuất dụng cụ nuôi cá kiếng & thử nghiệm nuôi cá kiếng xuất khẩu" · **Ổn định lâu dài** · Nguồn gốc: QĐ •••/QĐ-UB-ĐT năm 2000 của UBND TP.HCM

CÔNG TRÌNH TRÊN ĐẤT

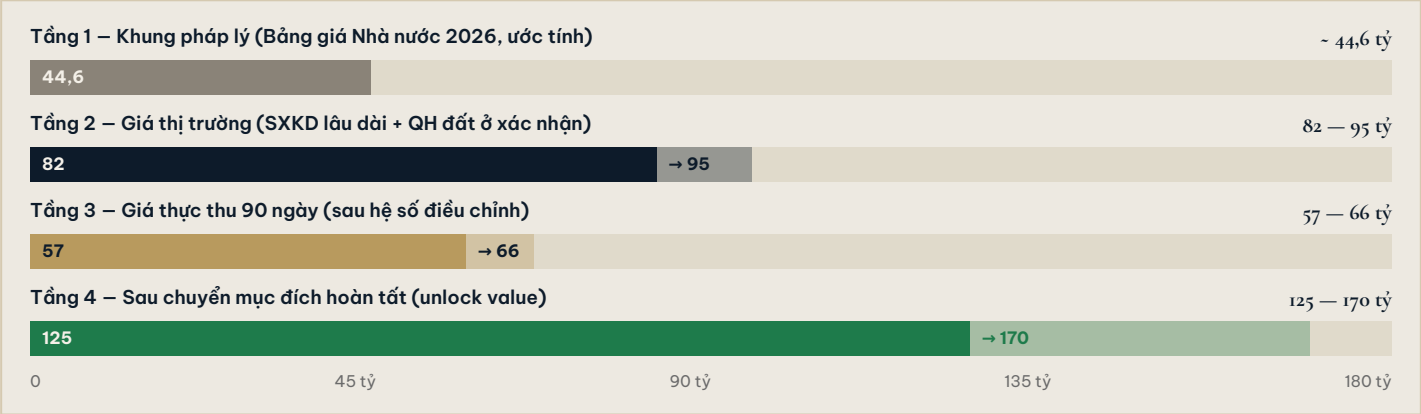
Nhà tường tôn, mái tôn, sân, phần lớn đất trống — khấu hao gần hết, giá trị tận dụng ~0,3 tỷ

GCN · BIẾN ĐỘNG

Số phát hành P ••••••••, vào sổ •••/QSDĐ/•••/UB, cấp năm 2000 (mẫu 1993). Chuyển nhượng 17/06/2020 (bên nhận chuyển nhượng — đã ẩn) → 03/03/2022 (**Ông A & Bà B (đã ẩn)** — chủ hiện tại). Thể chấp Agribank CN Củ Chi — **đã xóa đăng ký 18/02/2022**. Không còn nghĩa vụ bảo đảm trên sổ

02 PHƯƠNG PHÁP CTI · ĐÃ CẬP NHẬT THEO QUY HOẠCH XÁC NHẬN

Định giá 4 tầng



Tầng 1 – Khung pháp lý	Diện tích (m²)	Đơn giá (đ/m²)	Thành tiền (VND)
Đất SXKD phi nông nghiệp, VT1 N.T.N (đã ẩn) (ước tính)	6.820	~ 6.500.000	~ 44.330.000.000
Công trình tôn tạm (khẩu hao ≥ 70%)	–	– ước tính –	~ 300.000.000
Tổng Tầng 1 – Sàn pháp lý tham chiếu			~ 44,63 tỷ

Neo: phương án bồi thường dự án QL22 (4/2026) – đất SXKD VT1 QL22 ≈ 25,2 tr/m² (bảng giá 01/01/2026 × 1,6–2,5); N.T.N (đã ẩn) tuyến nhánh ước 40–60%. Sai số ±25% – bắt buộc tra bảng giá 01/01/2026 (cả đơn giá đất ở tuyến này để tính tiền SDĐ chuyển mục đích) trước khi dùng cho nghĩa vụ tài chính.

Tầng 2 – So sánh thị trường (giá rao)	Thấp (đ/m²)	Cao (đ/m²)	Ghi chú
Đất lớn thổ một phần / CLN, MT đường nhựa (2.300 – 17.500 m²)	8.000.000	11.000.000	4 tài sản so sánh
Đất lớn full thổ cư MT T.T.N (đã ẩn) (4.695 m² – rao 110 tỷ)	23.000.000	24.000.000	Trần tham chiếu
Áp cho tài sản: SXKD lâu dài + QH đất ở xây mới ••• xác nhận (hệ số giá ảo 0,88)	12.000.000	16.000.000	Giữa: 14.000.000

Tổng Tầng 2: Thấp 82,1 tỷ · Giữa 95,8 tỷ · Cao 109,4 tỷ. Khoảng chính cho Tầng 3: **82 – 95 tỷ**. Cơ sở nâng định vị so với bản trước (10–14 tr/m²): quyền chuyển đổi sang đất ở đã được chứng minh bằng 2 văn bản chính thức – tài sản định giá theo logic "đất ở tương lai trừ chi phí chuyển đổi": giá trị full thổ 126–160 tỷ (18,5–23,4 tr/m²) trừ tiền SDĐ ước 48–70 tỷ và chiết khấu thời gian/thủ tục ≈ 82–95 tỷ – hai cách tiếp cận hội tụ.

03 TỪ GIÁ THỊ TRƯỜNG VỀ TIỀN THỰC VỀ TAY

Hệ số điều chỉnh Tầng 3

Nhóm A – Trừ tuyệt đối	Lý do tham chiếu	Tác động
Dư nợ thế chấp	Thế chấp Agribank 2020 đã xóa đăng ký 18/02/2022 – không còn nghĩa vụ trên sổ	0
Chi phí hoàn thiện pháp lý (ước)	Cấp đổi GCN mẫu mới + đăng ký tách thửa theo bản đồ 2018 + đo đạc xác định lộ giới	- 0,25 tỷ
Nhóm B – Trừ theo diện tích bị hạn chế	Tính toán	Tác động
Lộ giới N.T.N (đã ẩn) 30m (đã xác nhận trong VB quy hoạch) + đối chiếu ranh QL22	Giả định thận trọng ~400 m² dải ven đường chỉ tính 30% giá trị – phần trong lộ giới không chuyển thổ được; chưa đo chính xác	- 3,5 → - 4,1 tỷ (≈ -4,5%)
Nhóm C – Hệ số thanh khoản	Lý do	Tỷ lệ
Diện tích quá lớn so với mặt bằng giao dịch khu vực	6.820 m² gấp >30 lần lô tiêu chuẩn; tệp người mua 60–100 tỷ hẹp	- 12%
Chi phí & thời gian thủ tục chuyển mục đích còn lại	Giảm từ -8% xuống -4%: rủi ro "không chuyển được" đã loại bỏ nhờ QH xác nhận; còn lại thời gian thủ tục và biến động đơn giá tiền SDĐ	- 4%
GCN mẫu cũ 1993, nhiều lớp biến động, chưa cấp đổi	Sổ gốc 2000 + 2 lần chuyển nhượng + tách thửa 2018 chưa cập nhật + chênh 23,6 m²	- 5%
Tổng Nhóm C (cộng dồn) – bản trước: -25%		- 21%
Nhóm D – Hệ số thời gian bán	Kịch bản	Tỷ lệ
Bán gấp 30 ngày	Cần tiền gấp, chấp nhận lỗ thanh khoản	- 20%
Bán cân đối 90 ngày (khung chính)	Có kế hoạch bán bài bản	- 8%
Bán chậm 180+ ngày	Chiến dịch bán có thời gian	- 3%

Công thức: Tầng 3 = (Tầng 2 [82,1 – 95,8 tỷ] – Nhóm A – Nhóm B) × (1 – 21% Nhóm C) × (1 – Nhóm D). Mỗi hệ số gắn với phát hiện cụ thể – hệ số chuyển mục đích được nối nhờ 2 văn bản quy hoạch mới.

04 TẦNG 3 THEO THỜI GIAN · TẦNG 4 UNLOCK

Kết quả & Hạn mức vay

BÁN GẤP 30 NGÀY ~ 49 – 58 tỷ Trừ thêm 20% – lỗ thanh khoản	BÁN CÂN ĐỐI 90 NGÀY · ĐỀ XUẤT 57 – 66 tỷ Trừ thêm 8% – khung tham chiếu chính	BÁN CHẬM 180+ NGÀY ~ 60 – 70 tỷ Trừ thêm 3% – cần chiến dịch bài bản
HIỆN TRẠNG – CHƯA XỬ LÝ ~ 27 tỷ Tỷ lệ ~45–50% trên Tầng 3 thấp · GCN mẫu cũ + diện tích lớn: NH thẩm định chậm hoặc hạ tỷ lệ – nhưng VB quy hoạch đất ở là điểm cộng lớn trong hồ sơ	→	SAU XỬ LÝ PHÁP LÝ ~ 42 tỷ Tỷ lệ ~60–65% trên Tầng 3 giữa · GCN mới tách 2 thửa + VB quy hoạch đất ở kèm hồ sơ + phương án khai thác

Khoảng cách hạn mức vay: **+ 15 tỷ đồng** – tạo ra nhờ cấp đổi GCN, tách thửa theo bản đồ 2018 và đóng gói hồ sơ vay kèm 2 văn bản quy hoạch trong 60–90 ngày. Tách 2 sổ (5.820,5 + 975,9 m²) mở thêm phương án thế chấp/thoái vốn từng phần.

Tầng 4 – Unlock value: 125 – 170 tỷ. Lộ trình đã rõ nhờ quy hoạch xác nhận: nộp tiền SDD chuyển mục đích (ước 48 – 70 tỷ, theo chênh lệch bảng giá đất ở – SXKD 01/01/2026) + hoàn tất thủ tục → tài sản trở thành quỹ đất ở 6.820 m² trong ô phố đất ở xây mới, giá trị 125 – 170 tỷ (18,5 – 25 tr/m²). Chênh lệch ròng so với Tầng 3 sau khi trừ vốn đầu tư thêm: **+10 – 40 tỷ** – đây là giá trị đang bị khóa chờ mở, dành cho bên sẵn sàng bỏ vốn và đi thủ tục.

05 LỘ TRÌNH HÀNH ĐỘNG · CẬP NHẬT R1

Khuyến nghị chiến lược

- Ưu tiên 1 – Cấp đổi GCN và đăng ký tách thửa theo bản đồ 2018.** Nút thắt còn lại lớn nhất (+15 tỷ hạn mức vay). Nộp kèm 2 văn bản quy hoạch để hồ sơ mạnh nhất.
- Ưu tiên 2 – Xin thông tin lộ giới chi tiết & chứng chỉ quy hoạch.** Đo chính xác diện tích trong lộ giới N.T.N (đã ẩn) 30m và đối chiếu ranh dự án QL22 – chốt Nhóm B từ giá định ~400 m² thành số thực, thu hẹp khoảng giá thêm.
- Ưu tiên 3 – Định lượng tiền SDD chuyển mục đích.** Tra đơn giá đất Ở và đất SXKD tuyến N.T.N (đã ẩn) trong bảng giá 01/01/2026 để chốt con số 48 – 70 tỷ; đây là biến số quyết định Tầng 4 và mọi phương án đàm phán.
- Chiến lược giữ – chuyển đổi từng phần.** Với QH đất ở xác nhận + thời hạn SXKD lâu dài: phương án tối ưu vốn là tách 2 thửa, chuyển mục đích thửa nhỏ 975,9 m² trước (tiền SDD ~7–10 tỷ) để test đơn giá và quy trình, khai thác cho thuê kho xưởng thửa lớn tạo dòng tiền trong lúc chờ sóng hạ tầng QL22 – Mọc Bãi.
- Phương án thoái vốn 90 ngày (nếu bán).** Giá rao đề xuất 78 – 85 tỷ (11,5 – 12,5 tr/m², kèm 2 VB quy hoạch trong tài liệu chào bán), kỳ vọng chốt 57 – 66 tỷ. Tập khách mở rộng đáng kể so với bản trước: thêm nhà phát triển nhà ở/phân lô nhờ chức năng đất ở xây mới đã xác nhận.

06 PHỤ LỤC THẨM ĐỊNH GIÁ CHÀO · CẬP NHẬT R1

Kịch bản chuyển full thổ cư & giá chào < 300 tỷ

◆ KẾT LUẬN CỐ VẤN – SAU CẬP NHẬT QUY HOẠCH ◆	
GIÁ CHÀO < 300 TỶ: VẪN KHÔNG HỢP LÝ	
Quy hoạch đất ở nâng giá trị thật lên 57 – 66 tỷ (hiện trạng) và 125 – 170 tỷ (đã chuyển đổi xong) – nhưng 300 tỷ vẫn vượt kịch bản tốt nhất 1,8 – 2,4 lần	

Mốc neo đối chiếu	Dữ liệu	Quy đổi cho 6.820 m ²
Neo 1 – Tài sản ĐÃ full thổ cùng khu	4.695 m ² full thổ MT T.T.N (đã ẩn) rao 110 tỷ = 23,4 tr/m ² ; sau giá ảo 0,88 + chiết khấu lô lớn ~10%: 18,5 – 20,6 tr/m ²	126 – 160 tỷ Giá chào = 1,9× tài sản đã full thổ
Neo 2 – Giá bán lẻ nền nhỏ khu vực	Đất thổ cư cùng khu vực giao dịch phổ biến 19 – 46 tr/m ²	44 tr/m² cho lô SỈ = bán sỉ bằng giá lẻ cận trần
Neo 3 – Khung bồi thường Nhà nước (QL22, 4/2026)	Đất SXKD VT1: 25,2 tr/m ² ; đất ở: 27 – 66,6 tr/m ² (đã nhân hệ số). Tài sản hiện vẫn là SXKD trên sổ	Trần lý thuyết ~172 tỷ
Giá đất đầu vào chịu được: 90 – 115 tỷ (khi ĐÃ full thổ)		

Mốc neo đối chiếu	Dữ liệu	Quy đổi cho 6.820 m ²
Neo 4 – Residual nhà phát triển	Net bán ~62% × 35–40 tr/m ² = 148–169 tỷ doanh thu – hạ tầng ~12 tỷ – chi phí bán, tài chính, lợi nhuận CĐT 25–30%	
Giá chào < 300 tỷ so với mốc cao nhất (~172 tỷ)		Vượt 74% – ngoài mọi khung tham chiếu

Toán chuyển đổi full thổ – cập nhật R1	Phân tích	Định lượng
Điều kiện tiên quyết: phù hợp quy hoạch	ĐÃ ĐÁP ỨNG – VB •••/QLĐT-QH (22/4/2024) & VB •••/KT-XD (10/4/2026): ô phố •.•••, đất ở xây dựng mới	✓ Đã chứng minh
Tiền SDĐ chuyển mục đích SXKD → ODT	= (giá đất ở – giá đất SXKD) bảng giá 01/01/2026 × diện tích ngoài lộ giới; ước chênh 7 – 10 tr/m ² – người mua vẫn phải gánh nếu mua theo giá “full thổ”	– 48 – 70 tỷ
Thủ tục & quy mô	6.820 m ² chuyển toàn bộ vẫn phải qua lộ trình phê duyệt (hạn mức cá nhân / hướng dự án); QH phù hợp giúp rút ngắn đáng kể nhưng không tức thời	1 – 2 năm
Phần trong lộ giới 30m	Không chuyển thổ được – phải trừ khỏi mọi phép tính “full thổ” của bên bán	Chưa đo chính xác

Bản chất không đổi: trả 300 tỷ + nộp 48 – 70 tỷ tiền SDĐ + 1 – 2 năm thủ tục để nhận tài sản hoàn tất 125 – 170 tỷ → thương vụ vẫn âm nặng. Quy hoạch xác nhận làm tăng giá trị THẬT của đất, không hợp thức hóa được mức giá 300 tỷ.

Hiện trạng: SXKD + QH đất ở xác nhận, GCN chưa cấp đổi (Tầng 3)	57 – 66 tỷ
Sau cấp đổi GCN + tách thửa + chốt lộ giới bằng số đo thực	66 – 78 tỷ
Trần đàm phán cho người mua chiến lược tự đi chuyển đổi (residual)	90 – 110 tỷ
Giá định ĐẢ full thổ hoàn tất (bên bán tự nộp tiền SDĐ + xong pháp lý) – Tầng 4	125 – 170 tỷ
Giá chào của bên bán (“nếu chuyển full thổ”)	< 300 tỷ – vượt 1,8 – 2,4× kịch bản tốt nhất

1. **Vũ khí đàm phán mới:** chính 2 văn bản quy hoạch giúp định lượng chính xác – giá trị tiềm năng không còn là “lời hứa” của bên bán mà là con số tính được: full thổ 126 – 160 tỷ trừ 48 – 70 tỷ tiền SDĐ. Bên bán không thể vừa đòi giá “đã full thổ” vừa đẩy tiền SDĐ cho người mua.
2. **Vùng giá tiếp cận (đã nâng theo QH):** mở 57 – 66 tỷ theo hiện trạng; vùng làm việc 66 – 90 tỷ khi bên bán hoàn tất cấp đổi GCN + chốt lộ giới; trần tuyệt đối 110 tỷ cho người mua chiến lược. Trên 110 tỷ: rời bán.
3. **Cấu trúc thanh toán theo mốc:** cọc + 3 mốc (cấp đổi/tách GCN → chốt sổ đo lộ giới → ra thông báo tiền SDĐ), hoặc mua trước thửa 111 (975,9 m²) để test đơn giá tiền SDĐ với vốn nhỏ.
4. **Chi phí cơ hội:** cùng 300 tỷ vẫn gom được ~12.800 m² đất FULL THỔ sẵn cùng khu (rao 23,4 tr/m²) – gấp đôi diện tích, không phải chờ 1 – 2 năm thủ tục. Người mua chuyên nghiệp sẽ luôn chọn phương án này trước mức chào 300 tỷ.

◆ TUYÊN BỐ MIỄN TRỪ TRÁCH NHIỆM ◆

1. **Tính chất tài liệu.** Đây là Báo cáo Tư vấn giá sơ bộ tài sản **SƠ BỘ** phục vụ mục đích cố vấn chiến lược nội bộ. Đây **KHÔNG PHẢI** là Báo cáo Tư vấn giá sơ bộ tài sản thẩm định giá theo quy định của Luật Giá 2023, **KHÔNG có giá trị pháp lý** để sử dụng cho các mục đích: tính thuế, kê khai tài sản, thế chấp ngân hàng chính thức, giải quyết tranh chấp tại tòa án, công chứng, đấu giá, mua bán doanh nghiệp, góp vốn pháp định, hoặc bất kỳ giao dịch nào yêu cầu thẩm định giá theo pháp luật.
2. **Người lập.** Người lập Báo cáo Tư vấn giá sơ bộ tài sản này **KHÔNG PHẢI** là Thẩm định viên về giá có chứng chỉ hành nghề do Bộ Tài chính cấp. Đây là phân tích của một chuyên gia cố vấn dựa trên dữ liệu sẵn có và kinh nghiệm thị trường.
3. **Cơ sở dữ liệu.** Định giá dựa trên (i) thông tin pháp lý do khách hàng cung cấp mà **KHÔNG** được xác minh độc lập, (ii) thông tin quy hoạch tra cứu công khai có thể **KHÔNG** cập nhật theo quyết định mới nhất của cơ quan có thẩm quyền, (iii) dữ liệu giao dịch tham khảo từ nguồn công khai có thể chứa “giá ảo” và sai số.
4. **Không khảo sát thực địa.** Phân tích này **KHÔNG** bao gồm khảo sát thực địa, **KHÔNG** kiểm tra kết cấu công trình, **KHÔNG** xác minh ranh giới thực tế, **KHÔNG** kiểm tra quy hoạch tại Phòng Tài nguyên Môi trường, **KHÔNG** xác thực tính hợp pháp của giấy tờ.

5. **Khoảng giá ước tính.** Khoảng giá đưa ra là **ƯỚC TÍNH** dựa trên các giả định nêu trong báo cáo. Giá giao dịch thực tế có thể nằm ngoài khoảng này tùy biến động thị trường, đặc thù bên mua-bán, và các yếu tố không lường trước.
6. **Giới hạn trách nhiệm.** Người lập, đơn vị tư vấn và các bên liên quan **KHÔNG chịu trách nhiệm** pháp lý hoặc tài chính đối với bất kỳ quyết định đầu tư, giao dịch, vay vốn, hay hành động nào của người nhận Báo cáo Tư vấn giá sơ bộ tài sản dựa trên nội dung này. Người nhận có trách nhiệm tự thẩm định, mời thẩm định viên có chứng chỉ và tham vấn luật sư trước khi ra quyết định.
7. **Thời hạn hiệu lực.** Phân tích này phản ánh hiện trạng thị trường tại ngày phát hành. Sau **90 ngày** kể từ ngày phát hành, các con số trong Báo cáo Tư vấn giá sơ bộ tài sản cần được rà soát lại trước khi sử dụng.
8. **Bảo mật.** Thông tin trong Báo cáo Tư vấn giá sơ bộ tài sản này thuộc về khách hàng. Nội dung không được chia sẻ với bên thứ ba khi chưa có sự đồng ý bằng văn bản của khách hàng.

◆ BƯỚC TIẾP THEO ◆

Xác minh chéo Báo cáo Tư vấn giá sơ bộ tài sản này trong 7 ngày
từ 3 nguồn độc lập

Bản cập nhật R1 đưa ra khoảng giá thực thu **57 – 66 tỷ**, hạn mức vay **27 – 42 tỷ**, Tầng 4 unlock **125 – 170 tỷ** và kết luận giá chào **< 300 tỷ vẫn không hợp lý**.

Để biến những con số này thành quyết định, anh/chị cần đối chiếu với **người thực sự đang định giá, đang cho vay, và đang giao dịch** tại khu vực.

NGÂN HÀNG

Đại diện 3-5 nhóm ngân hàng cho ý kiến hạn mức vay thực tế và tỷ lệ cho vay đối với hồ sơ cụ thể

CÔNG TY ĐỊNH GIÁ

Thẩm định viên có chứng chỉ đối chiếu chéo khoảng giá Tầng 2 và phương pháp áp dụng

MÔI GIỚI ĐỊA PHƯƠNG

3-5 môi giới đang hoạt động tại khu vực phân hồi tình hình thị trường thực và mức giá chốt gần đây

THAM GIA CỘNG ĐỒNG CTI – CỘNG ĐỒNG CHIẾN LƯỢC NGUỒN VỐN
VÀ BẤT ĐỘNG SẢN CHUYÊN NGHIỆP NHẤT VIỆT NAM

Nơi mỗi tài sản được nhìn từ 4 góc, trước khi đi đến quyết định