

⚖️ **Số chứng thư: 012/2025/A.012 (Số hợp đồng: A.013/25/SaigonPA/HĐ)**

⚖️ **Khách hàng yêu cầu thẩm định giá: Ông Nguyễn Công Chính Thắng**

⚖️ **Tài sản thẩm định giá: Giá trị căn hộ**

⚖️ **Địa chỉ tài sản thẩm định:** căn hộ chung cư số 5.11, tầng 5, tháp T5 (AK5), Block D, chung cư cao tầng Akari Hoàng Nam, phường An Lạc, quận Bình Tân, tp HCM.

⚖️ **Ngày phát hành chứng thư: 10/02/2025.**

## CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

**Kính gửi: Ông Nguyễn Công Chính Thắng**

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số A.013/25/SaigonPA/HĐ ngày 06/02/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Ông Nguyễn Công Chính Thắng;

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định giá số 012/2025/A.012 ngày 10/02/2025 của Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn;

Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn cung cấp Chứng thư thẩm định giá số 012/2025/A.012 ngày 10/02/2025 với các nội dung sau đây:

**1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:**

- Tên khách hàng: Ông Nguyễn Công Chính Thắng
- Địa chỉ: 4 Công Trường An Đông, phường 09, Quận 5, Tp.HCM.

**2. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP THẨM ĐỊNH GIÁ:**

- Tên DN : Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn (Saigon PA).
- Địa chỉ : Tầng 2-3, số 151 Trần Huy Liệu, Phường 8, Quận Phú Nhuận, TP HCM.

**3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:**

- Giá trị căn hộ chung cư số 5.11, tầng 5, tháp T5 (AK5), Block D, chung cư cao tầng Akari Hoàng Nam, phường An Lạc, quận Bình Tân, tp HCM.

**4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:**

- Tháng 02/2025.
- Thời điểm khảo sát hiện trạng 06/02/2025.

**5. MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ:**

- Phục vụ công tác vay vốn.

**6. CƠ SỞ GIÁ TRỊ CỦA TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:**

- Cơ sở giá trị thị trường.

**7. GIẢ THIẾT VÀ GIẢ THIẾT ĐẶC BIỆT:**

- Pháp lý của tài sản thẩm định giá do khách hàng cung cấp là hợp pháp và đáng tin cậy.
- Điều kiện giao dịch trên thị trường bình thường, người bán sẵn sàng bán, người mua sẵn sàng mua, thông tin minh bạch, các bên tham gia đều có lợi ích và không bị ép buộc.
- Giá ước tính giao dịch thành công là giá có thể đại diện cho giá giao dịch tài sản trên thị trường.
- Khách hàng/đại diện khách hàng cung cấp thông tin về tài sản/hướng dẫn khảo sát tài sản trung thực, có đầy đủ thẩm quyền, hiểu biết về tài sản.
- Giả thiết đặc biệt: Không có

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

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

**9. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:**

| STT                | Tên tài sản                                                                                                                               | Diện tích (m <sup>2</sup> ) | Đơn giá (VND/m <sup>2</sup> ) | Giá trị thẩm định (VND) |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-------------------------|
| I                  | Giá trị căn hộ chung cư số 5.11, tầng 5, tháp T5 (AK5), Block D, chung cư cao tầng Akari Hoàng Nam, phường An Lạc, quận Bình Tân, tp HCM. | 70,20                       | 47.101.000                    | 3.306.490.200           |
| Tổng giá trị (VND) |                                                                                                                                           |                             |                               | <b>3.306.490.200</b>    |

**Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 3.306.490.000 VND.**

**Bảng chữ: Ba tỷ ba trăm linh sáu triệu bốn trăm chín mươi nghìn đồng.**

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

- Thời hạn sử dụng kết quả thẩm định giá tài sản này là sáu (06) tháng đối với bất động sản và ba (03) tháng đối với động sản kể từ ngày phát hành chứng thư thẩm định giá này.

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

- Kết quả thẩm định giá chỉ có hiệu lực khi các bên tham gia tuân thủ và hoàn thành các điều khoản trong hợp đồng thẩm định giá số A.013/25/SaigonPA/HĐ. Trong trường hợp khách hàng không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ bao gồm nghĩa vụ thanh toán đã ghi trong Hợp đồng nêu trên trong thời hạn quy định thì mặc nhiên hợp đồng vô hiệu và toàn bộ Chứng thư/ Báo cáo thẩm định giá liên quan đến Hợp đồng này nếu được thoả thuận giao trước cho khách hàng sẽ không có giá trị pháp lý.
- Kết quả thẩm định giá trên chỉ có giá trị khi chủ tài sản đã hoàn tất các thủ tục pháp lý và nghĩa vụ tài chính về quyền sử dụng đất và/hoặc quyền sở hữu công trình xây dựng theo quy định của Pháp luật.
- Khách hàng là chủ tài sản hoặc bên thứ ba yêu cầu thẩm định giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc cung cấp hồ sơ pháp lý, tài liệu liên quan quyền sở hữu, quyền sử dụng, đặc tính kinh tế - kỹ thuật và các tính năng khác có liên quan đến tài sản thẩm định và hướng dẫn tổ thẩm định giá khi khảo sát vị trí và hiện trạng thực tế tài sản.
- Khách hàng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác của danh mục, số lượng và các thông tin khác liên quan đến tài sản được thẩm định giá đã cung cấp. Tổ thẩm định giá không thẩm định tính sở hữu hợp pháp hay những thay đổi pháp lý trên giấy tờ gốc mà có thể hiện hoặc không thể hiện trên bản sao đã được cung cấp, và tổ thẩm định giá định rằng tất cả giấy tờ pháp lý được cung cấp là trung thực và chính xác.
- Kết quả thẩm định trên đây, mặc dù đã được khảo sát, phân tích rất kỹ lưỡng nhưng vẫn là ý chủ quan của tổ thẩm định giá. Nó có giá trị tham khảo cho mục đích đã ghi trong hợp đồng tại thời điểm thẩm định giá.
- Báo cáo kết quả thẩm định giá được lập dựa trên pháp lý, đặc điểm kinh tế kỹ thuật, hiện trạng của tài sản thẩm định, năng lực chuyên môn của tổ thẩm định, các giả định, giả thiết được nêu xuyên suốt trong nội dung của báo cáo. Độ tin cậy của báo cáo phụ thuộc nhiều vào khả năng nhận xét và mức độ am hiểu của người đọc đối với các điều khoản đính kèm trong bản báo cáo này. Saigon PA và tổ thẩm định giá hoàn toàn không có bất kỳ lợi ích nào, ngoài hợp đồng dịch vụ thẩm định giá, có thể gây ra mâu thuẫn làm ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định.



Website: [www.thamdinghiasaigon.com](http://www.thamdinghiasaigon.com) - Email: [info@saigonpa.vn](mailto:info@saigonpa.vn)

- sai lệch  
bên liên  
hết theo  
hàng sử



**CHỦ TỊCH**  
CƠ SỞ  
TNHH  
THẨM ĐỊNH GIÁ  
SÀI GÒN  
M.S.D.N.: 0309509811-C.T. TH.H  
Q. PHÚ NHUẬN - T.P. HỒ CHÍ MINH

**Nguyễn Mạnh Hùng**  
**Số thẻ TĐV về giá: VI10.374**

## BÁO CÁO THẨM ĐỊNH GIÁ

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

- Tên DN : Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn (Saigon PA).
- Địa chỉ : Tầng 2-3, số 151 Trần Huy Liệu, Phường 8, Quận Phú Nhuận, TP HCM.
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá mã số 012/TĐG do Bộ Tài chính cấp lần đầu ngày 19/08/2015 và cấp đổi lần 3 ngày 21/09/2022.
- Hoạt động theo Thông báo số 1315/TB-BTC ngày 29/12/2023 của Bộ Tài chính về việc doanh nghiệp đủ điều kiện hoạt động kinh doanh dịch vụ thẩm định giá năm 2024.
- Điện thoại : 028.3993.6939 Hotline: 0909.186.779
- Email : info@thamdinggiasaigon.com Website: http://saigonpa.vn

### 2. CÁC THÔNG TIN CƠ BẢN VỀ CUỘC THẨM ĐỊNH GIÁ:

#### 2.1. Thông tin về khách hàng thẩm định giá:

- Tên khách hàng: Ông Nguyễn Công Chính Thắng
- Địa chỉ: 4 Công Trường An Đông, phường 09, Quận 5, Tp.HCM.

#### 2.2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- Giá trị căn hộ chung cư số 5.11, tầng 5, tháp T5 (AK5), Block D, chung cư cao tầng Akari Hoàng Nam, phường An Lạc, quận Bình Tân, tp HCM.

#### 2.3. Mục đích thẩm định giá:

- Phục vụ công tác vay vốn

#### 2.4. Cơ sở giá trị thẩm định giá:

- Cơ sở giá trị thị trường

#### 2.5. Thời điểm thẩm định giá:

- Tháng 02/2025.
- Ngày khảo sát hiện trạng 06/02/2025.

#### 2.6. Nguồn thông tin được sử dụng trong quá trình thẩm định giá:

- Thông tin do khách hàng cung cấp;
- Thông tin thu thập trực tiếp từ kết quả khảo sát thực tế tại khu vực thẩm định giá;
- Thông tin thị trường về các giao dịch/rao bán tài sản trên các báo, internet, sàn giao dịch bất động sản và các phương tiện truyền thông khác đã qua kiểm chứng;
- Thông tin từ các văn bản pháp lý về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền trên đất, quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội tại khu vực thẩm định giá;
- Thông tin từ cơ sở dữ liệu sẵn có của Công ty Thẩm định giá Sài Gòn.

#### 2.7. Căn cứ pháp lý để thẩm định giá:

- Luật giá số 16/2023/QH15 ngày 19/06/2023;
- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;
- Luật nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023;

- Nghị định số 78/2024/NĐ-CP ngày 01/07/2024 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều chỉnh điều của Luật giá về thẩm định giá.
- Nghị định 95/2024/NĐ-CP ngày 24/07/2024 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở;
- Nghị định số 71/2024 ngày 27/06/2024 của Chính phủ về Quy định về giá đất;
- Thông tư 34/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Quy định thi, quản lý, cấp và thu hồi Thẻ thẩm định viên về giá;
- Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về quy tắc đạo đức nghề nghiệp thẩm định giá, phạm vi công việc thẩm định giá, cơ sở giá trị thẩm định giá, hồ sơ thẩm định giá;
- Thông tư số 32/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ thị trường, cách tiếp cận từ chi phí, cách tiếp cận từ thu nhập;
- Thông tư số 31/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về thu thập và phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá;
- Thông tư số 36/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về thẩm định giá doanh nghiệp;
- Thông tư số 37/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về thẩm định giá tài sản vô hình;
- Thông tư số 38/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Quy trình về đánh giá hoạt động doanh nghiệp thẩm định giá; trích lập dự phòng rủi ro nghề nghiệp, chế độ báo cáo về hoạt động thẩm định giá của doanh nghiệp thẩm định giá và chi phí phục vụ cho việc thẩm định giá của doanh nghiệp thẩm định giá và chi phí phục vụ cho việc thẩm định giá của hội đồng thẩm định giá;
- Thông tư số 39/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Quy trình đào tạo, bồi dưỡng, cập nhật kiến thức và cấp chứng chỉ nghiệp vụ thẩm định giá;
- Thông tư số 42/2024/TT-BTC ngày 20/06/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về thẩm định giá bất động sản;
- Thông tư số 19/VBHN-BTC ngày 20/07/2017 của Bộ Tài chính, Hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định;
- Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10/6/2013 và áp dụng từ năm tài chính năm 2013, được sửa đổi, bổ sung bởi 02 Thông tư sau:
- Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số Điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 28/11/2016 và áp dụng từ năm tài chính 2016.
- Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/4/2017 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 4 năm 2013 và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13 tháng 10 năm 2016 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 26/5/2017 và áp dụng từ năm tài chính 2016.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0309509811 ngày 09/11/2009 và cấp đổi ngày 25 tháng 7 năm 2022;

- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá số 012/TĐG ngày 19/08/2015; cấp lại lần 3 ngày 21/09/2022;
- Thông báo số 1271/TB-BTC ngày 31/12/2024 của Bộ Tài chính về Danh sách thẩm định viên về giá đủ điều kiện hành nghề tại các doanh nghiệp thẩm định giá và Danh sách doanh nghiệp thẩm định giá, chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá không đảm bảo điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2025.
- Công văn 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;
- Quyết định 66/2024/QĐ-BXD ngày 24/09/2024 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành bảng giá nhà ở, công trình, vật kiến trúc xây dựng mới phần xây dựng công trình trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh;
- Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh ban hành quy định về bảng giá đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2020-2024;
- Quyết định số 79/2024/QĐ-UBND ngày 21/10/2024 của UBND thành phố Hồ Chí Minh về sửa đổi, bổ sung Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh về Bảng giá đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.
- Hợp đồng thẩm định giá số A.013/25/SaigonPA/HĐ giữa Ông Nguyễn Công Chính Thắng và Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn, ký ngày 06/02/2025.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành DN 390826 và sổ vào sổ cấp GCN: VP 18389 do Văn phòng Đăng ký Đất đai Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17/07/2024.

### **3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:**

#### **3.1. Căn hộ chung cư số 5.11, tầng 5, tháp T5 (AK5), Block D, chung cư cao tầng Akari Hoàng Nam, phường An Lạc, quận Bình Tân, tp HCM**

##### **3.1.1. Vị trí**

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại căn hộ chung cư số 5.11, tầng 5, tháp T5 (AK5), Block D, chung cư cao tầng Akari Hoàng Nam, phường An Lạc, quận Bình Tân, tp HCM.
- Vị trí: chung cư thuộc dự án chung cư cao tầng Akari Hoàng Nam; tọa lạc trên thửa đất số 955, tờ bản đồ số 112, phư phường An Lạc, quận Bình Tân, tp HCM. Vị trí chung cư tiếp giáp đường D3 hướng ra đường Võ Văn Kiệt, đường nhựa lòng đường rộng khoảng 20m, vị trí chung cư cách đường Võ Văn Kiệt khoảng 300m, cách đường Quốc lộ 1A khoảng 1km.

##### **3.1.2. Đặc điểm căn hộ**

- Tài sản thẩm định là căn hộ chung cư số 5.11, tầng 5, tháp T5 (AK5), Block D, chung cư cao tầng Akari Hoàng Nam, phường An Lạc, quận Bình Tân, tp HCM;
- Số tầng: Tầng 5;
- Tòa nhà: tháp T5 (AK5), Block D, chung cư cao tầng Akari Hoàng Nam;
- Hướng nhìn ra ngoại khu;
- Diện tích sàn: 70,2 m<sup>2</sup>;
- Hình thức sở hữu: sở hữu riêng;
- Kết cấu: Tường gạch, khung BTCT, sàn BTCT, mái BTCT.
- Hiện trạng sử dụng: Đang sử dụng bình thường.

##### **3.1.3. Thông tin quy hoạch**

- Tài sản thẩm định thuộc quy hoạch Đất sử dụng hỗn hợp quy hoạch ngắn hạn căn cứ theo Đồ án "Đồ án quy hoạch phân khu (điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị) tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư phía Nam Đại Lộ Võ Văn Kiệt, Phường An Lạc, Quận Bình Tân" đã được UBND Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt tại Quyết định số 3035/QĐ-UBND ngày 22/07/2019.

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

##### **4.1. Thông tin tổng quan về thị trường**

- Qua khảo sát thông tin tại khu vực thẩm định giá, Saigon PA nhận định thị trường cung cầu bất động sản dồi dào đối với tài sản là căn hộ có quy mô diện tích vừa - nhỏ.
- Thông tin rao bán chủ yếu từ các chuyên viên môi giới bất động sản, chủ tài sản, các website rao bán bất động sản. Giao dịch được thực hiện chủ yếu thông qua thỏa thuận giá giữa bên mua và bên bán.
- Triển vọng: Trong bối cảnh kinh tế vĩ mô trong nước thuận lợi, tăng trưởng kinh tế phục hồi, mặt bằng lãi suất duy trì ở mức thấp, lạm phát tăng trong tầm kiểm soát, hàng loạt văn bản luật mới về bất động sản có hiệu lực, thị trường bất động sản bước đầu có những tín hiệu phục hồi tích cực cả về giá lẫn khối lượng giao dịch. Mặc dù vẫn còn một số khó khăn như tăng trưởng tín dụng ngành còn thấp, áp lực đáo hạn trái phiếu đối với doanh nghiệp bất động sản còn lớn, vướng mắc về pháp lý nhưng với triển vọng tăng trưởng kinh tế, điều kiện vĩ mô tích cực, các biện pháp tháo gỡ khó khăn của Chính phủ, Saigon PA nhận định thị trường bất động sản trong nước nói chung và tại khu vực thẩm định giá nói riêng nhiều khả năng tiếp tục đà phục hồi trong trung hạn và phát triển ổn định trong dài hạn.

##### **4.2. Thông tin về các yếu tố kinh tế, xã hội và các yếu tố khác có ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định**

- Yếu tố về kinh tế: Khu dân cư tập trung đông đúc; hoạt động kinh tế phát triển; thu nhập bình quân đầu người ở mức cao.
- Yếu tố về xã hội: Cơ sở hạ tầng giao thông phát triển; hệ thống điện, nước, dịch vụ viễn thông có; dân trí cao; an ninh xã hội được đảm bảo.

#### **5. GIÁ THIẾT VÀ GIÁ THIẾT ĐẶC BIỆT:**

- Pháp lý của tài sản thẩm định giá do khách hàng cung cấp là hợp pháp và đáng tin cậy.
- Điều kiện giao dịch trên thị trường bình thường, người bán sẵn sàng bán, người mua sẵn sàng mua, thông tin minh bạch, các bên tham gia đều có lợi ích và không bị ép buộc.
- Giá ước tính giao dịch thành công là giá có thể đại diện cho giá giao dịch tài sản trên thị trường.
- Khách hàng/đại diện khách hàng cung cấp thông tin về tài sản/hướng dẫn khảo sát tài sản trung thực, có đầy đủ thẩm quyền, hiểu biết về tài sản.
- Giá thiết đặc biệt: Không có

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

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

- Căn cứ vào đặc điểm kinh tế - kỹ thuật của tài sản thẩm định giá, mục đích thẩm định giá và nguồn thông tin thu thập được, Saigon PA lựa chọn các phương pháp thẩm định thuộc các cách tiếp cận sau để xác định giá trị tài sản:
  - Cách tiếp cận từ thị trường – phương pháp so sánh
    - + *Phương pháp so sánh: Phương pháp so sánh là phương pháp thẩm định giá, xác định giá trị của tài sản thẩm định giá dựa trên cơ sở phân tích mức giá của các tài sản so sánh để ước tính, xác định giá trị của tài sản thẩm định giá.*

## 6.2. Xác định giá trị tài sản cần thẩm định giá

### 6.2.1. Xác định giá trị căn hộ

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

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

| STT | Yếu tố so sánh                                                | TSTD                                                                               | TSSS1                                                                                       | TSSS2                                                                                       | TSSS3                                                                                       |
|-----|---------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | Thời điểm/Tình trạng giao dịch                                |                                                                                    | Rao bán tháng 2/2025                                                                        | Rao bán tháng 2/2025                                                                        | Rao bán tháng 2/2025                                                                        |
| 2   | Thông tin tham chiếu                                          |                                                                                    | Liên hệ - 0906616036                                                                        | Liên hệ - 0987910591                                                                        | Liên hệ - 0987910591                                                                        |
| 3   | Tình trạng pháp lý                                            | Giấy chứng nhận QSDĐ                                                               | Giấy chứng nhận QSDĐ                                                                        | Giấy chứng nhận QSDĐ                                                                        | Giấy chứng nhận QSDĐ                                                                        |
| 4   | Điều kiện giao dịch                                           | Tài sản giao dịch thông thường                                                     | Tài sản giao dịch thông thường                                                              | Tài sản giao dịch thông thường                                                              | Tài sản giao dịch thông thường                                                              |
| 5   | Mục đích sử dụng đất                                          | ODT                                                                                | ODT                                                                                         | ODT                                                                                         | ODT                                                                                         |
| 6   | Vị trí                                                        | Căn hộ tại chung cư Akari, Đường Võ Văn Kiệt, Phường An Lạc, Bình Tân, Hồ Chí Minh | Căn hộ tại chung cư Akari, Đường Võ Văn Kiệt, Phường An Lạc, Bình Tân, Hồ Chí Minh          | Căn hộ tại chung cư Akari, Đường Võ Văn Kiệt, Phường An Lạc, Bình Tân, Hồ Chí Minh          | Căn hộ tại chung cư Akari, Đường Võ Văn Kiệt, Phường An Lạc, Bình Tân, Hồ Chí Minh          |
| 7   | Quy mô diện tích                                              | 70,2m2                                                                             | 52,3m2                                                                                      | 70,2m2                                                                                      | 70,2m2                                                                                      |
| 8   | Vị trí căn hộ                                                 | Căn thường                                                                         | Căn thường                                                                                  | Căn thường                                                                                  | Căn thường                                                                                  |
| 9   | Số tầng                                                       | Tầng 5                                                                             | Tầng 8                                                                                      | Tầng 5                                                                                      | Tầng 15                                                                                     |
| 10  | Phong thủy                                                    | Không có bất lợi gì về mặt phong thủy                                              | Không có bất lợi gì về mặt phong thủy                                                       | Không có bất lợi gì về mặt phong thủy                                                       | Không có bất lợi gì về mặt phong thủy                                                       |
| 11  | Giá rao bán (VND)                                             |                                                                                    | 2.950.000.000                                                                               | 3.400.000.000                                                                               | 3.400.000.000                                                                               |
| 12  | Nhận định từ giá rao bán về giá ước tính giao dịch thành công |                                                                                    | Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp | Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp | Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp |
| 13  | Giá ước tính giao dịch thành công (VND)                       |                                                                                    | 2.802.500.000                                                                               | 3.230.000.000                                                                               | 3.230.000.000                                                                               |
| 14  | Đơn giá căn hộ (VND/m <sup>2</sup> )                          |                                                                                    | 53.585.000                                                                                  | 46.011.000                                                                                  | 46.011.000                                                                                  |

❖ **Bảng điều chỉnh**

Trên cơ sở phân tích, đánh giá, so sánh, điều chỉnh các đặc trưng của tài sản so sánh so với tài sản thẩm định giá, Saigon PA tiến hành lập bảng điều chỉnh các yếu tố so sánh để xác định các mức giá chỉ dẫn như sau:

$$\text{Tỷ lệ điều chỉnh} = \text{Tỷ lệ tiêu thức của TSTD} - \text{Tỷ lệ tiêu thức của TSSS}$$

| STT | Yếu tố so sánh                           | TSTD                                                                               | TSSS1                                                                              | TSSS2                                                                              | TSSS3                                                                              |
|-----|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| A   | Đơn giá thị trường (VND/m <sup>2</sup> ) |                                                                                    | 53.585.000                                                                         | 46.011.000                                                                         | 46.011.000                                                                         |
| B   | Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh       |                                                                                    |                                                                                    |                                                                                    |                                                                                    |
| 1   | Tình trạng pháp lý                       | Giấy chứng nhận QSDĐ                                                               | Giấy chứng nhận QSDĐ                                                               | Giấy chứng nhận QSDĐ                                                               | Giấy chứng nhận QSDĐ                                                               |
|     | Tỷ lệ điều chỉnh                         |                                                                                    | 0,00%                                                                              | 0,00%                                                                              | 0,00%                                                                              |
|     | Mức điều chỉnh                           |                                                                                    | 0                                                                                  | 0                                                                                  | 0                                                                                  |
|     | Giá trị sau điều chỉnh                   |                                                                                    | 53.585.000                                                                         | 46.011.000                                                                         | 46.011.000                                                                         |
| 2   | Điều kiện giao dịch                      | Tài sản giao dịch thông thường                                                     | Tài sản giao dịch thông thường                                                     | Tài sản giao dịch thông thường                                                     | Tài sản giao dịch thông thường                                                     |
|     | Tỷ lệ điều chỉnh                         |                                                                                    | 0,00%                                                                              | 0,00%                                                                              | 0,00%                                                                              |
|     | Mức điều chỉnh                           |                                                                                    | 0                                                                                  | 0                                                                                  | 0                                                                                  |
|     | Giá trị sau điều chỉnh                   |                                                                                    | 53.585.000                                                                         | 46.011.000                                                                         | 46.011.000                                                                         |
| 3   | Vị trí                                   | Căn hộ tại chung cư Akari, Đường Võ Văn Kiệt, Phường An Lạc, Bình Tân, Hồ Chí Minh | Căn hộ tại chung cư Akari, Đường Võ Văn Kiệt, Phường An Lạc, Bình Tân, Hồ Chí Minh | Căn hộ tại chung cư Akari, Đường Võ Văn Kiệt, Phường An Lạc, Bình Tân, Hồ Chí Minh | Căn hộ tại chung cư Akari, Đường Võ Văn Kiệt, Phường An Lạc, Bình Tân, Hồ Chí Minh |
|     | Tỷ lệ điều chỉnh                         |                                                                                    | 0,00%                                                                              | 0,00%                                                                              | 0,00%                                                                              |
|     | Mức điều chỉnh                           |                                                                                    | 0                                                                                  | 0                                                                                  | 0                                                                                  |
|     | Giá trị sau điều chỉnh                   |                                                                                    | 53.585.000                                                                         | 46.011.000                                                                         | 46.011.000                                                                         |
| 4   | Quy mô diện tích                         | 70,2m <sup>2</sup>                                                                 | 52,3m <sup>2</sup>                                                                 | 70,2m <sup>2</sup>                                                                 | 70,2m <sup>2</sup>                                                                 |
|     | Tỷ lệ điều chỉnh                         |                                                                                    | -2,24%                                                                             | 0,00%                                                                              | 0,00%                                                                              |
|     | Mức điều chỉnh                           |                                                                                    | -1.200.304                                                                         | 0                                                                                  | 0                                                                                  |
|     | Giá trị sau điều chỉnh                   |                                                                                    | 52.384.696                                                                         | 46.011.000                                                                         | 46.011.000                                                                         |
| 5   | Vị trí căn hộ                            | Căn thường                                                                         | Căn thường                                                                         | Căn thường                                                                         | Căn thường                                                                         |
|     | Tỷ lệ điều chỉnh                         |                                                                                    | 0,00%                                                                              | 0,00%                                                                              | 0,00%                                                                              |
|     | Mức điều chỉnh                           |                                                                                    | 0                                                                                  | 0                                                                                  | 0                                                                                  |
|     | Giá trị sau điều chỉnh                   |                                                                                    | 52.384.696                                                                         | 46.011.000                                                                         | 46.011.000                                                                         |
| 6   | Số tầng                                  | Tầng 5                                                                             | Tầng 8                                                                             | Tầng 5                                                                             | Tầng 15                                                                            |
|     | Tỷ lệ điều chỉnh                         |                                                                                    | -1,50%                                                                             | 0,00%                                                                              | -5,00%                                                                             |
|     | Mức điều chỉnh                           |                                                                                    | -803.775                                                                           | 0                                                                                  | -2.300.550                                                                         |
|     | Giá trị sau điều chỉnh                   |                                                                                    | 51.580.921                                                                         | 46.011.000                                                                         | 43.710.450                                                                         |

| STT | Yếu tố so sánh                                                       | TSTD                                  | TSSS1                                 | TSSS2                                 | TSSS3                                 |
|-----|----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| 7   | Phong thủy                                                           | Không có bất lợi gì về mặt phong thủy | Không có bất lợi gì về mặt phong thủy | Không có bất lợi gì về mặt phong thủy | Không có bất lợi gì về mặt phong thủy |
|     | Tỷ lệ điều chỉnh                                                     |                                       | 0,00%                                 | 0,00%                                 | 0,00%                                 |
|     | Mức điều chỉnh                                                       |                                       | 0                                     | 0                                     | 0                                     |
|     | Giá trị sau điều chỉnh                                               |                                       | 51.580.921                            | 46.011.000                            | 43.710.450                            |
| C   | Mức giá chỉ dẫn (VND/m <sup>2</sup> )                                |                                       | 51.580.921                            | 46.011.000                            | 43.710.450                            |
| C1  | Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m <sup>2</sup> )         |                                       | 47.100.790                            |                                       |                                       |
| C2  | Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%) |                                       | 10%                                   | -2%                                   | -7%                                   |
| D   | <b>Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m<sup>2</sup>)</b>                 |                                       | <b>47.101.000</b>                     |                                       |                                       |
| E   | Tổng giá trị điều chỉnh gộp                                          |                                       | 2.004.079                             | 0                                     | 2.300.550                             |
|     | Số lần điều chỉnh                                                    |                                       | 2                                     | 0                                     | 1                                     |
|     | Tỷ lệ điều chỉnh gộp                                                 |                                       | 1,5% - 2,2%                           | 0,0%                                  | 0,0% - 5,0%                           |
|     | Tỷ lệ điều chỉnh thuần                                               |                                       | -2.004.079                            | 0                                     | -2.300.550                            |

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

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

- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định có diện tích là 70,2m<sup>2</sup>. Trong khi đó tài sản so sánh 1 có diện tích là 52,3m<sup>2</sup>; lợi thế hơn so với tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định có đơn giá căn hộ thấp hơn tài sản so sánh 1 là khoảng 2,24% về yếu tố quy mô diện tích.
- Về số tầng: Tài sản thẩm định có vị trí tầng 5. Trong khi đó các tài sản so sánh 1; 3 có số tầng lần lượt là 8 và 15; lợi thế hơn so với tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định có đơn giá căn hộ thấp hơn tài sản so sánh 1 và 3 lần lượt là khoảng 1,5%; 5% về yếu tố số tầng.

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

- Qua bảng điều chỉnh, ta thấy chênh lệch giữa mỗi mức giá chỉ dẫn với mức giá trung bình của các mức giá chỉ dẫn không quá 15%. Saigon PA đề xuất sử dụng bình quân mức giá chỉ dẫn sau điều chỉnh của 3 tài sản so sánh để làm đơn giá chỉ dẫn cho tài sản thẩm định, tương ứng là **47.101.000 VNĐ/m<sup>2</sup>**.

❖ Tài sản thẩm định có diện tích sàn căn hộ là: 70,2m<sup>2</sup>.

Giá trị căn hộ = Diện tích sàn căn hộ x Đơn giá  
= 70,2m<sup>2</sup> x **47.101.000 VNĐ/m<sup>2</sup>**  
= **3.306.490.200 VNĐ**.

## 7. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

| STT                | Tên tài sản                                                                                                                                           | Diện tích<br>(m <sup>2</sup> ) | Đơn giá<br>(VND/m <sup>2</sup> ) | Giá trị thẩm định<br>(VND) |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|----------------------------|
| I                  | Giá trị căn hộ chung cư số<br>5.11, tầng 5, tháp T5 (AK5),<br>Block D, chung cư cao tầng<br>Akari Hoàng Nam, phường An<br>Lạc, quận Bình Tân, tp HCM. | 70,20                          | 47.101.000                       | 3.306.490.200              |
| Tổng giá trị (VND) |                                                                                                                                                       |                                |                                  | <b>3.306.490.200</b>       |

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): **3.306.490.000 VND.**

**Bằng chữ: Ba tỷ ba trăm linh sáu triệu bốn trăm chín mươi nghìn đồng.**

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

- Thời hạn sử dụng kết quả thẩm định giá tài sản này là sáu (06) tháng đối với bất động sản và ba (03) tháng đối với động sản kể từ ngày phát hành báo cáo thẩm định giá này.

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

- Kết quả thẩm định giá chỉ có hiệu lực khi các bên tham gia tuân thủ và hoàn thành các điều khoản trong hợp đồng thẩm định giá số A.013/25/SaigonPA/HĐ. Trong trường hợp khách hàng không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ bao gồm nghĩa vụ thanh toán đã ghi trong Hợp đồng nêu trên trong thời hạn quy định thì mặc nhiên hợp đồng vô hiệu và toàn bộ Chứng thư/ Báo cáo thẩm định giá liên quan đến Hợp đồng này nếu được thoả thuận giao trước cho khách hàng sẽ không có giá trị pháp lý.
- Kết quả thẩm định giá trên chỉ có giá trị khi chủ tài sản đã hoàn tất các thủ tục pháp lý và nghĩa vụ tài chính về quyền sử dụng đất và/hoặc quyền sở hữu công trình xây dựng theo quy định của Pháp luật.
- Khách hàng là chủ tài sản hoặc bên thứ ba yêu cầu thẩm định giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc cung cấp hồ sơ pháp lý, tài liệu liên quan quyền sở hữu, quyền sử dụng, đặc tính kinh tế - kỹ thuật và các tính năng khác có liên quan đến tài sản thẩm định và hướng dẫn tổ thẩm định giá khi khảo sát vị trí và hiện trạng thực tế tài sản.
- Khách hàng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác của danh mục, số lượng và các thông tin khác liên quan đến tài sản được thẩm định giá đã cung cấp. Tổ thẩm định giá không thẩm định tính sở hữu hợp pháp hay những thay đổi pháp lý trên giấy tờ gốc mà có thể hiện hoặc không thể hiện trên bản sao đã được cung cấp, và tổ thẩm định giá định rằng tất cả giấy tờ pháp lý được cung cấp là trung thực và chính xác.
- Kết quả thẩm định trên đây, mặc dù đã được khảo sát, phân tích rất kỹ lưỡng nhưng vẫn là ý chủ quan của tổ thẩm định giá. Nó có giá trị tham khảo cho mục đích đã ghi trong hợp đồng tại thời điểm thẩm định giá.

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

#### 10. CÁC PHỤ LỤC KÈM THEO: (Nếu có)

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

**TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN**



**Nguyễn Văn Phước**

**THẨM ĐỊNH VIÊN**



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



**CHỦ TỊCH HĐQT**



**Nguyễn Mạnh Hùng**  
Số thẻ TĐV về giá: VI10.374

## MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ



Đường tiếp giáp chung cư



Số căn hộ



Tổng quan chung cư



Hiện trạng tài sản thẩm định

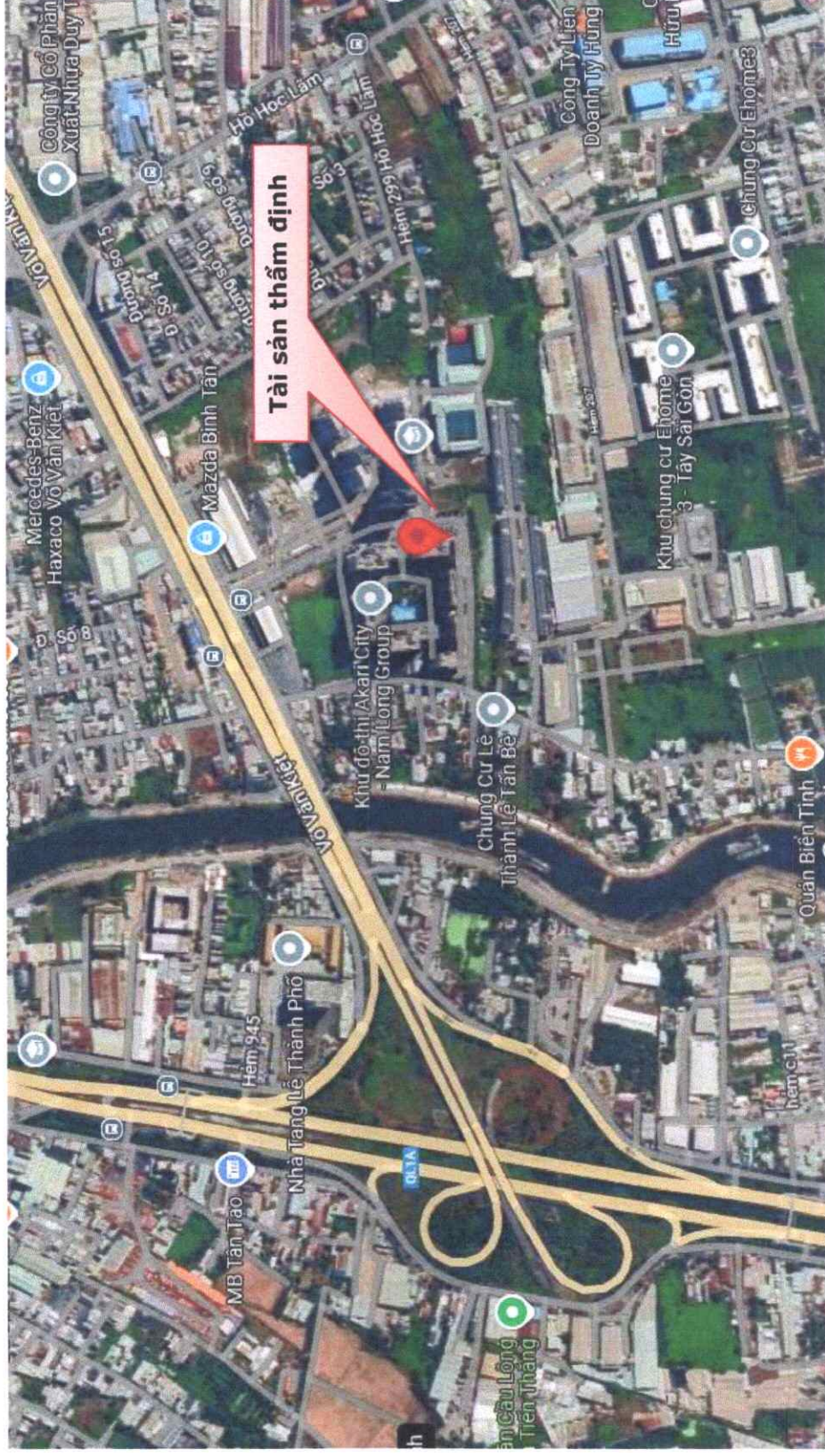


Hiện trạng tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định

## SƠ ĐỒ VỊ TRÍ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ



TP.HCM, ..... giờ ..... ngày 10 tháng 2 năm 2025

## BÁO CÁO KIỂM SOÁT NỘI BỘ

Kính gửi: Ban Giám đốc Công Ty.

**Người lập:** Thẩm định viên/Trợ lý thẩm định: ..... Nguyễn Văn Phước .....

**Thẩm định viên:** ..... Nguyễn Thị Diễm Vi ..... Phòng/ban: Kỹ thuật nghiệp vụ thẩm định giá  
Được phân công hồ sơ thẩm định, xin báo cáo kết quả thực hiện sau:

Hồ sơ số : ..... PM ..... ngày(thụ lý) ..... PM .....

Tài sản thẩm định: Căn hộ 5.11 tầng 5, Hẻm T5 (AK 5) .....

Đặc điểm: Chung cư cao tầng Akari Hoàng Nam, An Lạc, Bình Tân .....

Khách hàng: ..... Nguyễn Công Chính Thắng .....

Mục đích thẩm định: ..... vay vốn ..... Thời điểm thẩm định: ..... 2/2025 .....

Yêu cầu khác của khách hàng: ..... \ .....

Thời gian thực hiện: .....

### 1. Quy trình thẩm định

Đã thực hiện đầy đủ quy trình thẩm định theo Tiêu chuẩn, quy định của công ty ☒

Đang bổ sung quy trình ☐

Ý kiến bổ sung: .....

### 2. Phương pháp thẩm định:

Các phương pháp thẩm định được áp dụng: ..... phương pháp đo lường .....

Biện luận: .....

### 3. Kết luận về giá trị của tài sản thẩm định

Giá trị của tài sản được thẩm định là ..... 3.306.490.000 đ .....

Giá chưa bao gồm : .....

Ghi chú: Đính kèm theo file hồ sơ thẩm định theo báo cáo.

### Phần dành cho Kiểm soát nội bộ:

#### 1. Quy trình thẩm định

**SAIGON PA – BÁO CÁO KIỂM SOÁT NỘI BỘ**

Thực hiện đầy đủ quy trình thẩm định



Cần bổ sung quy trình



Nội dung bổ sung : không

**2. Đánh giá chất lượng chứng thư – báo cáo thẩm định được thực hiện:**

Pháp lý: Đã

Nội dung miêu tả tài sản thẩm định: Đã

Cơ sở, căn cứ, lập luận cho giá trị tài sản: Hợp lý

**3. Phương pháp thực hiện:**

Đánh giá về các Phương pháp thẩm định đã áp dụng và biện luận trong hồ sơ:

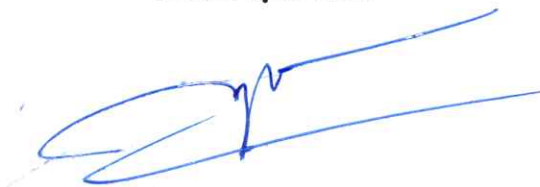
Phương pháp thẩm định phù hợp, biện luận đầy đủ.

**4. Giá trị của tài sản được thẩm định**

Giá trị của tài sản được thẩm định là 3.306.490.200 VNĐ

**5. Ý kiến khác (nếu có):**

**Thẩm định viên**



**Kiểm soát viên**



Nguyễn Thị Vân

**Ý kiến của Ban giám đốc**



Một số thay đổi khi thực hiện mẫu này:

- Sau khi hoàn thành công việc thẩm định, Người thực hiện hồ sơ phải lập báo cáo theo mẫu trước khi thông báo chính thức cho Kinh doanh, chuyển qua in ấn để phát hành chứng thư.
- Báo cáo được chuyển qua Kiểm soát viên rà soát, đánh giá. Trường hợp không thống nhất với Kiểm soát viên, Người thực hiện kiểm tra lại quy trình thực hiện.
- Nếu thông quá, Kết quả thẩm định sẽ được chuyển cho Kinh doanh để thông báo kết quả cho khách hàng. Như vậy, Kinh doanh sẽ báo giá cho khách hàng theo kết quả trên báo cáo có phê duyệt của Kiểm soát viên, Ban giám đốc.



# CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

151 Trần Huy Liệu, P.8, Q.Phú Nhuận, TP.HCM

Điện thoại: 08.39956939 - Fax: 08.39956596

## BIÊN BẢN KHẢO SÁT TÀI SẢN

Hôm nay, vào lúc 9 giờ 00 ngày 6 tháng 10 năm 2025. Chúng tôi gồm có:

### 1. Đại diện Công Ty Thẩm định giá Sài Gòn:

CV: Nguyễn Văn Phước  
TĐV: Nguyễn Thị Diễm Vi

### 2. Đại diện khách hàng Thẩm định giá:

Nguyễn Công Chính Thắng

Thực hiện hợp đồng thẩm định giá tài sản đã ký kết, các bên cùng có mặt tại địa chỉ của tài sản Thẩm định giá:

Căn hộ chung cư số 5 M, tầng 5, tháp T5 (AK5),  
Block D, chung cư Cao Tầng Akari, Hoàng Nam,  
phường An Lạc, quận Bình Tân, TP.HCM.  
để khảo sát hiện trạng, vị trí, thu thập thông tin của tài sản và khu vực xung quanh phục vụ cho việc thẩm định giá tài sản.

### Thực trạng tài sản thẩm định giá:

- Tên chung cư: Akari  
- Tầng: tầng 5  
- Tòa nhà: Tháp T5 (AK5), Block D  
- Hướng nhìn: ngoài trời  
- Diện tích sàn: 20,2 m<sup>2</sup>  
- Căn hộ: 505  
- Kết cấu: tầng gác, sàn B.T.C.T, mái B.T.C.T  
- Hiện trạng: đang cho thuê  
- Nội thất: có sẵn

Sơ đồ vị trí:

Kết thúc khảo sát vào lúc ...9... giờ ...30... cùng ngày. Các bên liên quan cùng đọc và ký vào bên bản.

**Đại diện Công ty TĐG Sài Gòn**



Nguyễn Văn Phước



**Khách hàng**



Nguyễn Công Chính Thắng

## KẾ HOẠCH THẨM ĐỊNH GIÁ

### 1. Mục tiêu, yêu cầu, phạm vi và nội dung công việc :

- Khách hàng: Công ty TNHH Tư vấn và Thương mại Toàn Tâm
- Tài sản thẩm định giá : Giá trị căn hộ
- Địa điểm thẩm định giá : căn hộ chung cư số K11-2, Chung cư Sky Garden 1-R1-1, phường Tân Phong, quận 7, Tp. HCM
- Mục đích thẩm định giá: vay vốn

### 2. Phương thức, cách thức tiến hành thẩm định giá :

- Nghiên cứu hồ sơ pháp lý, tài liệu, đặc điểm tài sản thẩm định giá do khách hàng cung cấp và thẩm định hiện trạng tài sản thẩm định giá.
- Khảo sát, phân tích nguồn dữ liệu thông tin giá thị trường tại thời điểm thẩm định giá.

### 3. Dữ liệu cần thiết cho cuộc thẩm định giá, các tài liệu cần thu nhập về thị trường, tài sản thẩm định giá, tài sản so sánh:

- Thực trạng và triển vọng cung cầu của nhóm(loại) tài sản thẩm định giá.
- Các thông tin khác có liên quan, tài liệu về thị trường của tài sản thẩm định giá, thông tin các tài sản so sánh.

### 4. Nghiên cứu hồ sơ, tài liệu về tài sản thẩm định giá:(hồ sơ đầy đủ hay không đầy đủ, cần bổ sung hồ sơ gì, ...): đầy đủ.

### 5. Tiến độ thực hiện :

| STT | Kế hoạch thực hiện                                         | Thời gian thực hiện |           |           |
|-----|------------------------------------------------------------|---------------------|-----------|-----------|
|     |                                                            | Thời gian cho phép  | Thời gian |           |
|     |                                                            |                     | Bắt đầu   | Kết thúc  |
| 1   | Nghiên cứu hồ sơ, yêu cầu bổ sung (nếu có)                 | 1 ngày              | 6/2/2025  | 6/2/2025  |
| 2   | Thẩm định hiện trạng                                       | 1 ngày              | 6/2/2025  | 6/2/2025  |
| 3   | Thu nhập thông tin                                         | 1 ngày              | 7/2/2025  | 7/2/2025  |
| 4   | Phân tích thông tin, áp dụng các phương pháp thẩm định giá | 1 ngày              | 8/2/2025  | 8/2/2025  |
| 5   | Hoàn thiện Báo cáo và Chứng thư thẩm định giá              | 1 ngày              | 10/2/2025 | 10/2/2025 |

### 6. Tổ chức thực hiện :

- Tổ thẩm định viên: Nguyễn Văn Phước
- Thẩm định viên: Nguyễn Thị Diệu Vi

### 7. Thuê chuyên gia tư vấn (nếu cần thiết) :

Tổ thẩm định giá

6/2/2025  
Ban Giám đốc

Nguyễn Văn Phước

Nguyễn Thị Diệu Vi

Nguyễn Mạnh Hùng

Phiếu số 1

**PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT**

**Tên phường (xã):**

**Tên người được điều tra:** Liên hệ - 0906616036

- Địa chỉ<sup>(1)</sup>: Thời điểm giao dịch<sup>(2)</sup>: Rao bán tháng 1/2025
- Giá bất động sản giao dịch: 2.802.500.000 VNĐ
- Giá đất giao dịch: 2.802.500.000 VNĐ hoặc 53.585.000 VNĐ/m<sup>2</sup>
- Nguồn thông tin: <https://batdongsan.com.vn/ban-can-ho-chung-cu-duong-vo-van-kiet-phuong-an-lac-6-prj-akari-city-nam-long/a-0816-2pn-so-ng-co-nguoi-nuoc-ngoai-dang-thue-9tr-thang-pr42044919>

**1. Các thông tin về thửa đất**

- Tờ bản đồ số: Thửa đất số: diện tích: 52m<sup>2</sup>
- Mục đích sử dụng: ODT 00m<sup>2</sup>
- Địa chỉ thửa đất<sup>(3)</sup>: Căn hộ tại chung cư Akari, Đường Võ Văn Kiệt, Phường An Lạc, Bình Tân, Hồ Chí Minh
- Kích thước mặt tiền: 00m - Kích thước chiều sâu thửa đất:
- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật ☐, hình bình hành ☐, hình vuông ☐, hình thang xuôi ☐, hình thang ngược ☐, hình đa giác ☐, hình chữ L ☐.
- Vị trí đất:

| Tên địa danh     | Khoảng cách đến đường (phố) hoặc đến ngõ (hẻm) cấp liền kề trước nó | Cơ sở hạ tầng |
|------------------|---------------------------------------------------------------------|---------------|
| Đường (phố):     |                                                                     | Căn thường    |
| Ngõ (hẻm) cấp 1: |                                                                     |               |
| Ngõ (hẻm) cấp 2: |                                                                     |               |
| Ngõ (hẻm) cấp 3: |                                                                     |               |
| Ngõ (hẻm) cấp 4: |                                                                     |               |

- Các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật: Tốt
- Các yếu tố về hạ tầng xã hội: Tốt
- Các thông tin khác có ảnh hưởng đến giá đất (nếu có):

**2. Các thông tin về tài sản gắn liền với đất**

- Nhà ở: Nhà phố Cấp nhà: 3 Năm xây dựng: Số tầng: 0
- Diện tích xây dựng: 00m<sup>2</sup>
- Diện tích sàn xây dựng:
- Giấy phép xây dựng: có ☐, không có ☐.
- Tài sản khác (nếu có):

**Người điều tra**

(Ký và ghi rõ họ tên)

Nguyễn Văn Phước

Nguyễn Thị Diệu Vi

7/2/2025

**Người được điều tra**

(Ký hoặc không ký tên)

Phiếu số 2

**PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT**

**Tên phường (xã):**

Phường Cô Giang

**Tên người được điều tra:**

Liên hệ - 0987910591

- Địa chỉ<sup>(1)</sup>:

Thời điểm giao dịch<sup>(2)</sup>:

Rao bán tháng  
1/2025

- Giá bất động sản giao dịch: 3.230.000.000 VNĐ

- Giá đất giao dịch: 3.230.000.000 VNĐ hoặc 46.011.000 VNĐ/m<sup>2</sup>

- Nguồn thông tin: Liên hệ qua zalo

**1. Các thông tin về thửa đất**

- Tờ bản đồ số: Thửa đất số: diện tích: 70m<sup>2</sup>

- Mục đích sử dụng: ODT 00m<sup>2</sup>

- Địa chỉ thửa đất<sup>(3)</sup>: Căn hộ tại chung cư Akari, Đường Võ Văn Kiệt, Phường An Lạc, Bình Tân, Hồ Chí Minh

- Kích thước mặt tiền: 00m - Kích thước chiều sâu thửa đất:

- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật ☐, hình bình hành ☐, hình vuông ☐, hình thang xuôi ☐, hình thang ngược ☐, hình đa giác ☐, hình chữ L ☐.

- Vị trí đất:

| Tên địa danh     | Khoảng cách đến đường (phố) hoặc đến ngõ (hẻm) cấp liền kề trước nó | Cơ sở hạ tầng |
|------------------|---------------------------------------------------------------------|---------------|
| Đường (phố):     |                                                                     | Căn thường    |
| Ngõ (hẻm) cấp 1: |                                                                     |               |
| Ngõ (hẻm) cấp 2: |                                                                     |               |
| Ngõ (hẻm) cấp 3: |                                                                     |               |
| Ngõ (hẻm) cấp 4: |                                                                     |               |

- Các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật: Tốt

- Các yếu tố về hạ tầng xã hội: Tốt

- Các thông tin khác có ảnh hưởng đến giá đất (nếu có):

**2. Các thông tin về tài sản gắn liền với đất**

- Nhà ở: Cấp nhà: Năm xây dựng:

- Diện tích xây dựng: Số tầng: 0

Diện tích sàn xây dựng: 00m<sup>2</sup>

Giấy phép xây dựng: có ☐, không có ☐.

- Tài sản khác (nếu có):

7/2/2025

**Người điều tra**

(Ký và ghi rõ họ tên)

Nguyễn Văn Phước

Nguyễn Thị Diệu Vi

**Người được điều tra**

(Ký hoặc không ký tên)

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

Tên phường (xã):

Tên người được điều tra: Liên hệ - 0987910591

- Địa chỉ<sup>(1)</sup>: Thời điểm giao dịch<sup>(2)</sup>: Rao bán tháng 1/2025
- Giá bất động sản giao dịch: 3.230.000.000 VNĐ
- Giá đất giao dịch: 3.230.000.000 VNĐ hoặc 46.011.000 VNĐ/m<sup>2</sup>

- Nguồn thông tin:

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: Thửa đất số: diện tích: 70m<sup>2</sup>
- Mục đích sử dụng: ODT 00m<sup>2</sup> 00m<sup>2</sup>
- Địa chỉ thửa đất<sup>(3)</sup>: Căn hộ tại chung cư Akari, Đường Võ Văn Kiệt, Phường An Lạc, Bình Tân, Hồ Chí Minh
- Kích thước mặt tiền: 00m - Kích thước chiều sâu thửa đất:
- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật x, hình bình hành □, hình vuông □, hình thang xuôi □, hình thang ngược □, hình đa giác □, hình chữ L □.
- Vị trí đất:

| Tên địa danh     | Khoảng cách đến đường (phố) hoặc đến ngõ (hẻm) cấp liền kề trước nó | Cơ sở hạ tầng |
|------------------|---------------------------------------------------------------------|---------------|
| Đường (phố):     |                                                                     | Căn thường    |
| Ngõ (hẻm) cấp 1: |                                                                     |               |
| Ngõ (hẻm) cấp 2: |                                                                     |               |
| Ngõ (hẻm) cấp 3: |                                                                     |               |
| Ngõ (hẻm) cấp 4: |                                                                     |               |

- Các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật: Tốt
- Các yếu tố về hạ tầng xã hội: Tốt
- Các thông tin khác có ảnh hưởng đến giá đất (nếu có):

2. Các thông tin về tài sản gắn liền với đất

- Nhà ở: Nhà phố Cấp nhà:3 Năm xây dựng: Số tầng: 0
- Diện tích xây dựng: Diện tích sàn xây dựng: 00m<sup>2</sup>
- Giấy phép xây dựng: có □, không có □.
- Tài sản khác (nếu có):

7/2/2025

Người điều tra  
(Ký và ghi rõ họ tên)

Nguyễn Văn Phước

Nguyễn Thị Diệu Vi

Người được điều tra  
(Ký hoặc không)



Hồ Thị Lý

Business



Hôm nay

gửi chị căn thường đi

10:37



ĐẠ

ak5 005.02 Chị ạ

10:37

giá bán bao nhiêu vậy em

10:38



dạ đang bán 3,4 tỷ full hết c ạ

thuế phí bên nào bên đó chịu

chủ nhà đang ở

10:39

có số không em

gửi c

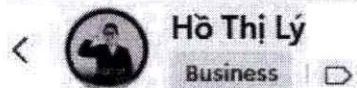


Hồ Thị Lý đang soạn tin trên máy tính



Nhập @, tin nhắn tới Hồ Thị Lý





Hồ Thị Lý

Business



Hôm nay

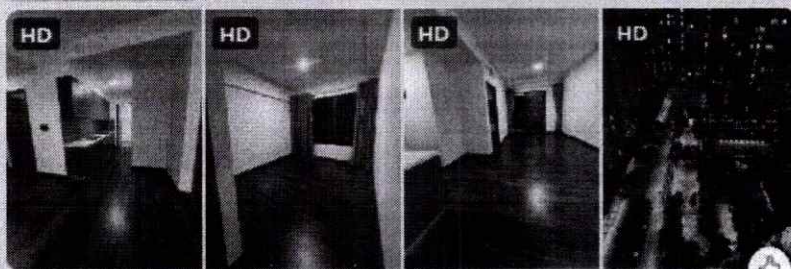
Hồ Thị Lý  
e có mà lâu cao hơn  
lâu bao nhiêu á em  
10:42



15 c a

Cùng view

E có hình á c



cũng 3.4 tỷ - căn này sẵn số nhà trống - giao nhà liền được

10:43

Hồ Thị Lý

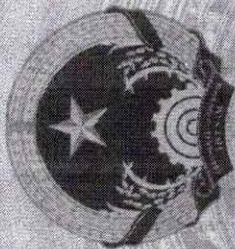
15 c a



Nhập @, tin nhắn tới Hồ Thị Lý



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

Ông: NGUYỄN CÔNG CHÍNH THẮNG

Năm sinh: 1989, CCCD số: 079089016671

Địa chỉ thường trú: 04 Công Trường An Đông, Phường 09, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

Bà: LỖ PHƯƠNG HIỀN

Năm sinh: 1988, CCCD số: 096188000335

Địa chỉ thường trú: 219E+223/2D Phạm Viết Chánh, phường Nguyễn Cư Trinh, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

DN 390826

Xác nhận của cơ quan  
có thẩm quyền

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý

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.



2 7 4 6 0 2 4 1 8 3 6 0 2

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

### 1. Thừa đất:

- Thửa đất số: 955, tờ bản đồ số: 112,
- Địa chỉ: Phường An Lạc, Quận Bình Tân, Tp. Hồ Chí Minh.
- Diện tích: 27699,9m<sup>2</sup>; (bằng chữ: Hai mươi bảy nghìn sáu trăm chín mươi chín phẩy chín mét vuông),
- Hình thức sử dụng: Sử dụng chung.
- 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:

- Loại nhà ở: Căn hộ chung cư số 5.11, Tầng 5, Tháp T5 (AK5), Block D,
- Tên nhà chung cư: Chung cư cao tầng Akari Hoàng Nam,
- Diện tích sàn: 70.2m<sup>2</sup>,
- 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: -/-

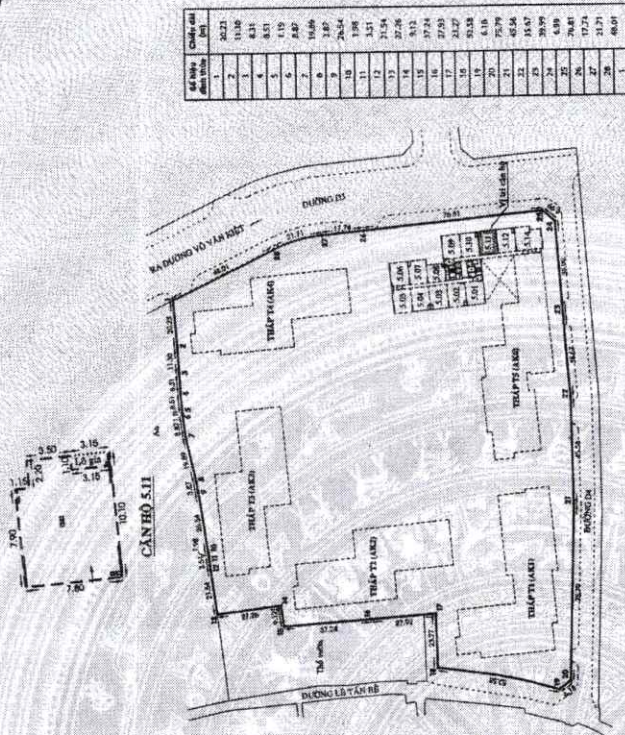
### 4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

### 5. Cây lâu năm: -/-

### 6. Ghi chú:

- Giấy chứng nhận này được cấp theo biên nhận số 004536;
- Sơ đồ thửa đất, nhà ở, tài sản gắn liền với đất: Phần chi tiết xem Bản đồ hiện trạng vị trí - phần lô số 69422/CN-TNMT được Sở Tài nguyên và Môi trường ký duyệt ngày 06/7/2022 và Bản vẽ sơ đồ căn hộ chung cư do Công ty TNHH TVTK XDĐD Nguyễn Hoàng Phát lập ngày 06/6/2022.

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



## 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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 13 tháng 3 năm 2024  
VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI THÀNH PHỐ  
GIÁM ĐỐC



Bùi Thị Bích Tuyên

Số vào sổ cấp GCN: VP 18589

**HỢP ĐỒNG DỊCH VỤ THẨM ĐỊNH GIÁ**

- Căn cứ Bộ Luật Dân Sự số 91/2015/QH13 do Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam ban hành ngày 24/11/2015; có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2017;
- Luật giá số 16/2023/QH15 ngày 19/06/2023;
- Căn cứ Nghị định số 78/2024/NĐ-CP ngày 01 tháng 07 năm 2024 của Chính phủ về thẩm định giá;
- Căn cứ Thông báo số 1271/TB-BTC ngày 31/12/2024 của Bộ Tài Chính về Danh sách thẩm định viên về giá đủ điều kiện hành nghề tại các doanh nghiệp thẩm định giá và Danh sách doanh nghiệp thẩm định giá, chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá không bảo đảm điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2025;
- Căn cứ vào chức năng quyền hạn của Công ty TNHH Thẩm Định Giá Sài Gòn;
- Căn cứ vào nhu cầu và khả năng hai bên.

Hôm nay, ngày tháng năm 2025, tại trụ sở **CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN – SAIGON PA**, các bên gồm có:

**Bên Thuê Dịch Vụ (gọi tắt là Bên A):**

**Ông NGUYỄN CÔNG CHÍNH THẮNG**

Địa chỉ : 4 Công Trường An Đông, phường 09, Quận 5, Tp.HCM

CCCD : 079089016671

**Bên Cung Cấp Dịch Vụ (gọi tắt là Bên B):**

**CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN**

Địa chỉ : 151 Trần Huy Liệu, Phường 8, Quận Phú Nhuận, Tp.HCM.

Mã số thuế : 0309509811

Điện thoại : (028) 39956939

Fax: (028) 39956596

Đại diện : Bà Nguyễn Thị Diệu Vi

Chức vụ: **Giám đốc**

(Theo giấy ủy quyền số 50/22/SaigonPA-HĐTV ngày 12/07/2022 của Chủ tịch Hội đồng Thành viên Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn)

Sau khi trao đổi và thỏa thuận, hai bên thống nhất ký hợp đồng dịch vụ thẩm định giá tài sản với những điều khoản và điều kiện sau:

**ĐIỀU 1: NỘI DUNG CỦA HỢP ĐỒNG**

1. Theo yêu cầu của Bên A, Bên B đồng ý nhận thực hiện dịch vụ thẩm định giá tài sản:



Căn hộ chung cư số 5.11, tầng 5, tháp T5 (AK5), Block D, chung cư cao tầng Akari Hoàng Nam, phường An Lạc, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hồ sơ pháp lý Bên A cung cấp cho bên B gồm có các tài liệu sau:
  - Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành DN390826 và số vào sổ cấp GCN: VP 18389 do Văn phòng Đăng ký Đất đai Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17/7/2024;
3. Nội dung công việc bao gồm: Thẩm định giá trị tài sản theo giá trị thị trường tại thời điểm thẩm định trong điều kiện không khảo sát được bên trong tài sản.

## **ĐIỀU 2: MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ**

Vay vốn

## **ĐIỀU 3: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ BÊN A**

1. Nhận Chứng thư thẩm định giá và thanh toán đầy đủ tiền phí dịch vụ thẩm định giá theo thỏa thuận trong Hợp đồng này và các chi phí phát sinh khác (nếu có).
2. Được cung cấp 02 bản chính Chứng thư thẩm định giá kèm theo Báo cáo thẩm định.
3. Yêu cầu Bên B cung cấp thêm hoặc sao y văn bản Chứng thư thẩm định giá, báo cáo thẩm định giá và trả thêm tiền chi phí tương ứng với số lượng văn bản đã yêu cầu.
4. Cung cấp đầy đủ và kịp thời cho Bên B toàn bộ hồ sơ, tài liệu liên quan đến hồ sơ được yêu cầu thẩm định giá và phải chịu hoàn toàn trách nhiệm đối với tính hợp pháp của các hồ sơ tài liệu đó.
5. Hướng dẫn Bên B khảo sát hiện trạng khi có yêu cầu.
6. Sử dụng chứng thư thẩm định giá đúng mục đích như đã nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này. Bên B không chịu trách nhiệm trong trường hợp Bên A sử dụng chứng thư thẩm định giá sai mục đích so với mục đích thẩm định nêu trong chứng thư thẩm định giá.
7. Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định pháp luật.

## **ĐIỀU 4: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ BÊN B**

1. Yêu cầu Bên A cung cấp đầy đủ và kịp thời toàn bộ hồ sơ, tài liệu liên quan đến hồ sơ cần thẩm định giá và hướng dẫn Bên B khảo sát hiện trạng, thu thập thông tin liên quan đến hồ sơ cần thẩm định giá.
2. Yêu cầu Bên A thanh toán tiền phí dịch vụ thẩm định giá theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng.
3. Từ chối thực hiện thẩm định giá hồ sơ theo yêu cầu Bên A khi nhận thấy hồ sơ đó không đủ điều kiện pháp lý để thực hiện việc thẩm định.
4. Đảm bảo chất lượng và giá trị pháp lý của Chứng thư thẩm định giá, hoàn thành công việc thẩm định giá theo thỏa thuận đúng thời hạn khi Bên A đã cung cấp đầy đủ hồ sơ, tài liệu theo yêu cầu Bên B.
5. Bên B cung cấp 02 bản chính Chứng thư thẩm định giá và báo cáo thẩm định giá cho Bên A.
6. Thông báo ngay cho Bên A khi hồ sơ thẩm định giá không đầy đủ theo yêu cầu, các vấn đề phát sinh trong quá trình thẩm định hiện trạng hồ sơ, các yêu cầu hỗ trợ đối với Bên A.

7. Bảo mật các thông tin do Bên A cung cấp và các thông tin liên quan trong quá trình thẩm định giá bí mật nghề nghiệp và chỉ cung cấp cho cơ quan có thẩm quyền khi có yêu cầu.

8. Chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả thẩm định giá của mình. Trong trường hợp kết quả thẩm định giá không đúng, gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định pháp luật.

9. Trong trường hợp có khiếu nại về kết quả của Chứng thư thẩm định giá, Bên B có trách nhiệm phối hợp cùng với Bên A (có văn bản giải trình về cơ sở pháp lý của việc thẩm định giá) để giải quyết.

10. Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định pháp luật.

## **ĐIỀU 5: THỜI GIAN THỰC HIỆN HỢP ĐỒNG**

1. Công việc thẩm định giá được tiến hành trong thời gian 03 ngày làm việc kể từ ngày Hợp đồng được ký kết.

2. Trong vòng 02 ngày, kể từ ngày Hợp đồng có hiệu lực Bên A phải cung cấp đầy đủ hồ sơ, tài liệu liên quan đến tài sản cần thẩm định giá cho Bên B.

3. Trường hợp Bên A chậm cung cấp hồ sơ tài liệu theo thời gian thỏa thuận nêu tại mục 2 Điều này, thời gian thực hiện hợp đồng được tính từ ngày Bên A cung cấp đầy đủ hồ sơ tài liệu cho Bên B.

4. Trường hợp Bên A có nhu cầu thẩm định giá bổ sung các tài sản ngoài danh mục thì các bên sẽ thỏa thuận cụ thể về thời gian, phí dịch vụ, quy trình thẩm định giá đối với các tài sản phát sinh này.

## **ĐIỀU 6: GIÁ TRỊ HỢP ĐỒNG VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN**

1. Phí dịch vụ thẩm định tài sản nêu tại Điều 1 của Hợp đồng là: **2.000.000 VNĐ**

*(Bằng chữ: Hai triệu đồng)*

– Phí thẩm định trên chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng (VAT).

2. Tiến độ thanh toán:

– Thanh toán phần phí thẩm định giá ngay khi ký hợp đồng dịch vụ thẩm định giá.

3. Phương thức thanh toán: Thanh toán bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản của Bên B chi tiết như sau:

Số tài khoản : 6321205334696

Tên tài khoản : NGUYEN THI DIEU THU

Ngân hàng : Agribank – CN Bắc Sài Gòn.

## **ĐIỀU 7: SỬA ĐỔI BỔ SUNG HỢP ĐỒNG**

1. Việc sửa đổi, bổ sung các điều khoản của Hợp đồng này phải được hai bên thỏa thuận bằng văn bản do người đại diện có thẩm quyền của hai bên ký.

2. Những sửa đổi, bổ sung (nếu có) sẽ có hiệu lực thay thế, bổ sung điều khoản tương ứng trong Hợp đồng này và các phụ lục Hợp đồng (nếu có).

## **ĐIỀU 8: CHẤM DỨT VÀ THANH LÝ HỢP ĐỒNG**

1. Hợp đồng được xem chấm dứt, tự động thanh lý, các bên hoàn thành quyền và nghĩa vụ của mình trong các trường hợp sau:

- Hai bên hoàn thành các công việc theo thỏa thuận trong Hợp đồng;

- Hai bên cùng thỏa thuận chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn.
2. Trường hợp Bên A muốn chấm dứt Hợp đồng trước hạn thì phải thông báo trước cho Bên B 02 ngày và phải thanh toán cho Bên B tiền phí dịch vụ tương ứng với khối lượng công việc mà Bên B đã thực hiện. Phí này do hai bên thống nhất xác định.
  3. Trường hợp Bên B muốn chấm dứt hợp đồng trước hạn thì phải thông báo trước cho Bên A 02 ngày và hoàn lại cho Bên A toàn bộ số tiền phí dịch vụ mà Bên B đã nhận.
  4. Trường hợp Bên B đã hoàn thành công việc thẩm định giá, phát hành chứng thư nhưng Bên A không nhận Chứng thư thẩm định giá, Bên A vẫn phải thanh toán hết phần phí dịch vụ thẩm định giá còn lại theo thỏa thuận nêu tại Điều 6 của Hợp đồng này.

#### **ĐIỀU 9: ĐIỀU KHOẢN CHUNG.**

1. Hai bên cam kết thực hiện đúng các điều khoản đã thỏa thuận trên.
2. Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc hoặc tranh chấp phát sinh, hai bên sẽ cùng nhau bàn bạc trên tinh thần tương trợ lẫn nhau. Nếu không tự giải quyết được hai bên có quyền đưa vụ việc ra cơ quan tòa án có thẩm quyền giải quyết theo đúng qui định của pháp luật.
3. Hợp đồng dịch vụ thẩm định giá này có hiệu lực từ ngày hai bên ký kết hợp đồng.
4. Hợp đồng này được lập thành 04 (bốn) bản có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ 02 (hai) bản.

**ĐẠI DIỆN BÊN A**



**NGUYỄN CÔNG CHÍNH THẮNG**



**ĐẠI DIỆN BÊN B  
GIÁM ĐỐC**

**NGUYỄN THỊ DIỆU VI**