

- ⚖ **Số chứng thư: 012/2025/A.021 (Số hợp đồng: A.021/25/SaigonPA/HĐ)**
- ⚖ **Khách hàng yêu cầu thẩm định giá: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Gia Định**
- ⚖ **Tài sản thẩm định giá:** Giá trị quyền sử dụng đất, quyền sở hữu công trình xây dựng
- ⚖ **Địa chỉ tài sản thẩm định:** Thửa đất số 538, tờ bản đồ số 9, phường Thảo Điền, thành phố Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh.
- ⚖ **Ngày phát hành chứng thư:** 28/02/2025.

Số: 012/2025/A.021

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 02 năm 2025



CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Gia Định

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số A.021/25/SaigonPA/HĐ ngày 26/02/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Gia Định;

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định giá số 012/2025/A.021 ngày 28/02/2025 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.021 ngày 28/02/2025 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Gia Định
- Địa chỉ: Lô L1-01 Lầu 1 và Lô L3-01 Lầu 3 Trung tâm thương mại Vincom Plaza KĐT Saigonres, số 188 Nguyễn Xí, phường 26, quận Bình Thạnh, 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 quyền sử dụng đất, quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại Thửa đất số 538, tờ bản đồ số 9, phường Thảo Điền, thành phố Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh.

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tháng 11/2024. Ngày khảo sát hiện trạng 27/11/2024.

5. MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Phục vụ công tác vay vốn.

6. CƠ SỞ GIÁ TRỊ 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 là hợp pháp.
- Điều kiện giao dịch trên thị trường bình thường, người bán sẵn sàng bán và người mua sẵn sàng mua, không bị chi phối bởi lý do chủ quan khác.
- Giá ước tính giao dịch thành công là giá đại diện cho tài sản trên thị trường.
- Người cung cấp thông tin/hướng dẫn khảo sát có đầy đủ thẩm quyền, hiểu biết về tài sản.
- Giả thiết đặc biệt: không có.

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

- Cách tiếp cận từ thị trường – Phương pháp so sánh.
- Cách tiếp cận từ chi phí – Phương pháp chi phí thay thế.

9. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
1	Thửa đất số 538, tờ bản đồ số 9, phường Thảo Điền, thành phố Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh	2349,00		
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở tại đô thị phù hợp quy hoạch	1002,13	208.489.000	208.933.081.570
1.2	Giá trị quyền sử dụng đất ở tại đô thị thuộc quy hoạch đất cây xanh cảnh quan	1316,14	133.938.000	176.281.159.320
1.3	Giá trị quyền sử dụng đất ở tại đô thị thuộc quy hoạch đất sông, rạch	30,73	133.938.000	4.115.914.740
1.4	Giá trị công trình xây dựng	1594,10		11.692.085.860
Tổng giá trị (VND)				401.022.241.490

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 401.022.000.000 VND.

Bảng chữ: Bốn trăm linh một tỷ không trăm hai mươi hai triệu đồng.

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

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

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

- Kết quả thẩm định giá chỉ có hiệu lực khi các bên tham gia tuân thủ và hoàn thành các điều khoản trong hợp đồng thẩm định giá số A.021/25/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 Saigon PA khi khảo sát vị trí và hiện trạng thực tế tài sản.
- Khách hàng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác của danh mục, số lượng và các thông tin khác liên quan đến tài sản được thẩm định giá đã cung cấp. Saigon PA không thẩm định tính sở hữu hợp pháp hay những thay đổi pháp lý trên giấy tờ gốc mà có thể hiện hoặc không thể hiện trên bản sao đã được cung cấp, và Saigon PA giả định rằng tất cả giấy tờ pháp lý được cung cấp là trung thực và chính xác.
- Kết quả thẩm định trên đây, mặc dù đã được khảo sát, phân tích rất kỹ lưỡng nhưng vẫn là ý chủ quan của Tổ thẩm định giá. Nó có giá trị tham khảo cho mục đích đã ghi trong hợp đồng tại thời điểm thẩm định giá.

- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng "cho một mục đích thẩm định giá" duy nhất theo yêu cầu của khách hàng tại hợp đồng. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.
- Báo cáo 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 hoàn toàn không có bất kỳ lợi ích nào, ngoài hợp đồng dịch vụ thẩm định giá, có thể gây ra mâu thuẫn làm ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định.
- Các số liệu được đo lại trên bản vẽ sơ đồ nhà đất hoặc bản đồ quy hoạch như diện tích, chiều rộng mặt tiền, chiều rộng mặt cắt đường (nếu có) chỉ mang tính tham khảo do có thể có sự sai lệch tỷ lệ trên bản vẽ hoặc sai số trong quá trình đo đạc của tổ thẩm định. Sự sai lệch này có thể ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị khi đi kèm với các giả thiết, giả định được nêu xuyên suốt trong báo cáo 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.
- Chứng thư thẩm định giá được phát hành 03 bản chính. Trong đó, Saigon PA giữ 01 bản, khách hàng giữ 02 bản – có giá trị như nhau.
- Mọi hình thức sao chép Chứng thư thẩm định giá không có sự đồng ý bằng văn bản của Saigon PA đều là hành vi vi phạm pháp luật.

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN

THẨM ĐỊNH VIÊN

GIÁM ĐỐC



Nguyễn Văn Phước



ThS. Lê Lực Quang
Số thẻ TĐV về giá: XII17.1821



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

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 02 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ

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

- Tên DN : Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn (Saigon PA)
- Địa chỉ : Tầng 2-3, số 151 Trần Huy Liệu, Phường 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 : 0236.358.8068 Fax: 0236.358.8068
- Email : info@thamdinggiaisaigon.com Website: www.thamdinggiaisaigon.com

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

2.1. Thông tin về khách hàng thẩm định giá:

- Tên khách hàng: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Gia Định
- Địa chỉ: Lô L1-01 Lầu 1 và Lô L3-01 Lầu 3 Trung tâm thương mại Vincom Plaza KĐT Saigonres, số 188 Nguyễn Xí, phường 26, quận Bình Thạnh, Tp.HCM.

2.2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- Giá trị quyền sử dụng đất, quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại Thửa đất số 538, tờ bản đồ số 9, phường Thảo Điền, thành phố Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh.

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 11/2024.
- Ngày khảo sát hiện trạng 27/11/2024.

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 42/2024/TT-BTC ngày 20/06/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá bất động sản;
- 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 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.
- Nghị quyết số 20/2024/NQ-UBND ngày 12/12/2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bình Dương, về điều chỉnh bảng giá các loại đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Bình Dương ban hành kèm theo Nghị quyết số 20/2019/NQ-HĐND ngày 12/12/2019 của Hội đồng nhân dân tỉnh.

- 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 việc công bố Danh sách thẩm định về giá đủ điều kiện hành nghề thẩm định giá kể từ ngày 01/01/2025 tại các doanh nghiệp thẩm định giá; Danh sách doanh nghiệp thẩm định giá, chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá không bảo đảm điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá kể từ ngày 01/01/2025;
- Quyết định 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.021/25/SaigonPA/HĐ ngày 26/02/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Gia Định;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số DQ 364922, sổ vào sổ cấp GCN: CN 2339 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Thủ Đức cấp ngày 08/11/2024.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

3.1. Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 538, tờ bản đồ số 9, phường Thảo Điền, thành phố Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh.

3.1.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 538, tờ bản đồ số 9, phường Thảo Điền, thành phố Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh.
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp hẻm đường Nguyễn Văn Hưởng (đường nhựa rộng khoảng 6-7m), tài sản cách đường Nguyễn Văn Hưởng khoảng 120m, cách đường Thảo Điền khoảng 1,1km, cách đường Xa Lộ Hà Nội khoảng 2km.

3.1.2. Hiện trạng khu đất

- Diện tích đất được công nhận theo Giấy chứng nhận: 2349 m². Trong đó:
 - + Diện tích đất ở tại đô thị phù hợp quy hoạch: 1002,13 m² (Căn cứ theo trang Thông tin quy hoạch thành phố Hồ Chí Minh).
 - + Diện tích đất ở tại đô thị thuộc quy hoạch đất cây xanh cảnh quan: 1316,14 m² (Căn cứ theo trang Thông tin quy hoạch thành phố Hồ Chí Minh).
 - + Diện tích đất ở tại đô thị thuộc quy hoạch đất sông, rạch: 30,73 m² (Căn cứ theo trang Thông tin quy hoạch thành phố Hồ Chí Minh).
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị;
- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài;
- Hình thức sử dụng: Sử dụng chung;
- Chiều rộng mặt tiền: khoảng 40 m;
- Hình dạng lô đất: Tương đối cân đối;
- Hiện trạng: Nhà ở riêng lẻ chưa hoàn thiện.

3.1.3. Công trình xây dựng trên đất

- Tổng diện tích sàn xây dựng được công nhận theo Giấy chứng nhận: 1594,1 m²
- Quy mô/Số tầng: 03 tầng + 01 hầm + lửng
- Kết cấu xây dựng: Tường gạch, sàn BTCT, mái BTCT.
- Hiện trạng: Tại thời điểm thẩm định giá, công trình xây dựng đang trong quá trình xây dựng, hiện trạng ở dạng thô, đã xây dựng phần ngầm, móng, kết cấu thân công trình, hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên trong nhà đang được hoàn thiện. Saigon PA nhận định tỷ lệ hoàn thành của công trình ở mức khoảng 65%.

3.1.4. Thông tin quy hoạch

- Tài sản thẩm định thuộc quy hoạch đất ở hiện hữu, đất cây xanh cảnh quan, đất sông rạch theo Đồ án "Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Bắc Xa Lộ Hà Nội, Phường Thảo Điền, Quận 2 (quy hoạch sử dụng đất, kiến trúc, giao thông)" đã được UBND Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt tại Quyết định số 1444/QĐ-UBND ngày 26/03/2016.

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

4.1. Thông tin tổng quan về thị trường

- Qua khảo sát thông tin tại khu vực thẩm định giá, Saigon PA nhận định thị trường cung cầu bất động sản tương đối dồi dào đối với tài sản là đất ở có quy mô diện tích vừa và lớn.
- Thông tin rao bán chủ yếu từ website, môi giới, chủ tài sản. Giao dịch được thực hiện chủ yếu thông qua thỏa thuận giá giữa bên mua và bên bán.
- Triển vọng: Trong bối cảnh kinh tế vĩ mô trong nước thuận lợi, tăng trưởng kinh tế phục hồi, mặt bằng lãi suất duy trì ở mức thấp, lạm phát tăng trong tầm kiểm soát, hàng loạt văn bản luật mới về bất động sản có hiệu lực, thị trường bất động sản bước đầu có những tín hiệu phục hồi tích cực cả về giá lẫn khối lượng giao dịch. Mặc dù vẫn còn một số khó khăn như tăng trưởng tín dụng ngành còn thấp, áp lực 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 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. GIẢ THIẾT VÀ GIẢ THIẾT ĐẶC BIỆT

- Pháp lý của tài sản thẩm định giá là hợp pháp.
- Điều kiện giao dịch trên thị trường bình thường, người bán sẵn sàng bán và người mua sẵn sàng mua, không bị chi phối bởi lý do chủ quan khác.
- Giá ước tính giao dịch thành công là giá đại diện cho tài sản trên thị trường.
- Người cung cấp thông tin/hướng dẫn khảo sát có đầy đủ thẩm quyền, hiểu biết về tài sản.
- Giả thiết đặc biệt: Không có.

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

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

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

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

6.2.1. Xác định giá trị quyền sử dụng đất ở phù hợp quy hoạch

❖ 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 11/2024	Rao bán tháng 11/2024	Rao bán tháng 11/2024
2	Thông tin tham chiếu		Liên hệ - 0904102539	Liên hệ - 0975419181	Liên hệ - 0904102539
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	Hẻm Đường Nguyễn Văn Hưởng, Phường Thảo Điền, TP Thủ Đức, Hồ Chí Minh (view sông)	Hẻm Đường Nguyễn Văn Hưởng, Phường Thảo Điền, TP Thủ Đức, Hồ Chí Minh	Hẻm Đường Nguyễn Văn Hưởng, Phường Thảo Điền, TP Thủ Đức, Hồ Chí Minh (view sông)	Hẻm Đường Nguyễn Văn Hưởng, Phường Thảo Điền, TP Thủ Đức, Hồ Chí Minh
7	Chiều rộng mặt tiền	40,0m	14,50m	15,0m	20,0m
8	Quy mô diện tích	2349,00m ²	784,0m ²	405,0m ²	639,2m ²

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
9	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa 6-7m	Đường nhựa 6-7m	2 mặt đường nhựa 6-7m	Đường nhựa 6-7m
10	Hình dáng	Tương đối cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
11	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
12	Giá rao bán (VND)		200.000.000.000	130.000.000.000	165.000.000.000
13	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 còn lớn	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp
14	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		184.000.000.000	117.000.000.000	151.800.000.000
15	Kết cấu công trình xây dựng		Nhà 3 tầng	đất trống	Hầm + 2 tầng +ST
16	Diện tích sàn sử dụng		557,1	0,0	575,5
17	Giá trị công trình xây dựng (VND)		5.029.233.664	0	5.844.547.800
18	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		228.279.000	288.889.000	228.341.000

❖ **Bảng điều chỉnh**

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

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
A	Đơn giá thị trường (VND/m ²)		228.279.000	288.889.000	228.341.000
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		228.279.000	288.889.000	228.341.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
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		228.279.000	288.889.000	228.341.000
3	Vị trí	Hẻm Đường Nguyễn Văn Hưởng, Phường Thảo Điền, TP Thủ Đức, Hồ Chí Minh (view sông)	Hẻm Đường Nguyễn Văn Hưởng, Phường Thảo Điền, TP Thủ Đức, Hồ Chí Minh	Hẻm Đường Nguyễn Văn Hưởng, Phường Thảo Điền, TP Thủ Đức, Hồ Chí Minh (view sông)	Hẻm Đường Nguyễn Văn Hưởng, Phường Thảo Điền, TP Thủ Đức, Hồ Chí Minh
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,00%	0,00%	5,00%
	Mức điều chỉnh		11.413.950	0	11.417.050
	Giá trị sau điều chỉnh		239.692.950	288.889.000	239.758.050
4	Chiều rộng mặt tiền	40,0m	14,50m	15,0m	20,0m
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,10%	5,00%	4,00%
	Mức điều chỉnh		11.642.229	14.444.450	9.133.640
	Giá trị sau điều chỉnh		251.335.179	303.333.450	248.891.690
5	Quy mô diện tích	2349,0m ²	784,0m ²	405,0m ²	639,2m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		-19,56%	-24,30%	-21,37%
	Mức điều chỉnh		-44.651.372	-70.200.027	-48.796.472
	Giá trị sau điều chỉnh		206.683.807	233.133.423	200.095.218
6	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa 6-7m	Đường nhựa 6-7m	2 mặt đường nhựa 6-7m	Đường nhựa 6-7m
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	-5,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	-14.444.450	0
	Giá trị sau điều chỉnh		206.683.807	218.688.973	200.095.218
7	Hình dáng	Tương đối cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		206.683.807	218.688.973	200.095.218
8	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		206.683.807	218.688.973	200.095.218
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		206.683.807	218.688.973	200.095.218

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		208.489.333		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		-0,9%	4,9%	-4,0%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		208.489.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		67.707.551	99.088.927	69.347.162
	Số lần điều chỉnh		3	3	3
	Biên độ điều chỉnh		5,0% - 19,6%	5,0% - 24,3%	4,0% - 21,4%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-21.595.193	-70.200.027	-28.245.782

❖ **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 vị trí, chiều rộng mặt tiền, quy mô diện tích và cơ sở hạ tầng so với tài sản cần thẩm định:

- Về yếu tố vị trí: Tài sản thẩm định có vị trí tiếp giáp sông. Trong khi đó, tài sản so sánh 1; 3 không có vị trí tiếp giáp sông; kém lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất cao hơn tài sản so sánh 1; 3 khoảng 5% về yếu tố vị trí.
- Về yếu tố chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định có chiều rộng mặt tiền 40,0m. Trong khi đó, tài sản so sánh 1; 2; 3 có chiều rộng mặt tiền lần lượt khoảng 14,50m; 15,0m; 20,0m; kém lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất cao hơn tài sản so sánh 1; 2; 3 lần lượt khoảng 5,10%; 5,00%; 4,00% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có quy mô diện tích 2349,0m². Trong khi đó, tài sản so sánh 1; 2; 3 có quy mô diện tích lần lượt 784,0m²; 405,0m²; 639,2m²; 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 giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn tài sản so sánh 1; 2; 3 lần lượt khoảng 19,56%; 24,30%; 21,37% về yếu tố quy mô diện tích.
- Về yếu tố cơ sở hạ tầng: Tài sản thẩm định có 1 mặt tiếp giáp đường. Trong khi đó, tài sản so sánh 2 có 2 mặt tiếp giáp đường; lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn tài sản so sánh 2 khoảng 5% về yếu tố cơ sở hạ tầng.

❖ **Thống 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 **208.489.000 VND/m²**.

- Tài sản thẩm định có diện tích đất ở phù hợp quy hoạch: 1002,13m²
- $$\begin{aligned}\text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích đất} \times \text{Đơn giá} \\ &= 1002,13\text{m}^2 \times \mathbf{208.489.000 \text{ VND/m}^2} \\ &= \mathbf{208.933.081.570 \text{ VNĐ.}}\end{aligned}$$

6.2.2. Xác định giá trị quyền sử dụng đất ở không phù hợp quy hoạch

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	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Thời điểm/Tình trạng giao dịch		Rao bán tháng 11/2024	Rao bán tháng 11/2024	Rao bán tháng 11/2024
2	Thông tin tham chiếu		Liên hệ - 0904102539	Liên hệ - 0975419181	Liên hệ - 0904102539
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	Hẻm Đường Nguyễn Văn Hưởng, Phường Thảo Điền, TP Thủ Đức, Hồ Chí Minh (view sông)	Hẻm Đường Nguyễn Văn Hưởng, Phường Thảo Điền, TP Thủ Đức, Hồ Chí Minh	Hẻm Đường Nguyễn Văn Hưởng, Phường Thảo Điền, TP Thủ Đức, Hồ Chí Minh (view sông)	Hẻm Đường Nguyễn Văn Hưởng, Phường Thảo Điền, TP Thủ Đức, Hồ Chí Minh
7	Chiều rộng mặt tiền	40,0m	14,50m	15,0m	20,0m
8	Quy mô diện tích	2349,00m ²	784,0m ²	405,0m ²	639,2m ²
9	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa 6-7m	Đường nhựa 6-7m	2 mặt đường nhựa 6-7m	Đường nhựa 6-7m
10	Hình dáng	Tương đối cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
11	Quy hoạch	Quy hoạch đất cây xanh cảnh quan, sông rạch	Quy hoạch đất ở	Quy hoạch đất ở	Quy hoạch đất ở
12	Giá rao bán (VND)		200.000.000.000	130.000.000.000	165.000.000.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
13	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 còn lớn	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp
14	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		184.000.000.000	117.000.000.000	151.800.000.000
15	Kết cấu công trình xây dựng		Nhà 3 tầng	đất trống	Hầm + 2 tầng +ST
16	Diện tích sàn sử dụng		557,1	0,0	575,5
17	Giá trị công trình xây dựng (VND)		5.029.233.664	0	5.844.547.800
18	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		228.279.000	288.889.000	228.341.000

❖ **Bảng điều chỉnh**

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

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
A	Đơn giá thị trường (VND/m ²)		228.279.000	288.889.000	228.341.000
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		228.279.000	288.889.000	228.341.000
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		228.279.000	288.889.000	228.341.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
3	Vị trí	Hẻm Đường Nguyễn Văn Hưởng, Phường Thảo Điền, TP Thủ Đức, Hồ Chí Minh (view sông)	Hẻm Đường Nguyễn Văn Hưởng, Phường Thảo Điền, TP Thủ Đức, Hồ Chí Minh	Hẻm Đường Nguyễn Văn Hưởng, Phường Thảo Điền, TP Thủ Đức, Hồ Chí Minh (view sông)	Hẻm Đường Nguyễn Văn Hưởng, Phường Thảo Điền, TP Thủ Đức, Hồ Chí Minh
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,00%	0,00%	5,00%
	Mức điều chỉnh		11.413.950	0	11.417.050
	Giá trị sau điều chỉnh		239.692.950	288.889.000	239.758.050
4	Chiều rộng mặt tiền	40,0m	14,50m	15,0m	20,0m
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,10%	5,00%	4,00%
	Mức điều chỉnh		11.642.229	14.444.450	9.133.640
	Giá trị sau điều chỉnh		251.335.179	303.333.450	248.891.690
5	Quy mô diện tích	2349,0m ²	784,0m ²	405,0m ²	639,2m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		-19,56%	-24,30%	-21,37%
	Mức điều chỉnh		-44.651.372	-70.200.027	-48.796.472
	Giá trị sau điều chỉnh		206.683.807	233.133.423	200.095.218
6	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa 6-7m	Đường nhựa 6-7m	2 mặt đường nhựa 6-7m	Đường nhựa 6-7m
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	-5,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	-14.444.450	0
	Giá trị sau điều chỉnh		206.683.807	218.688.973	200.095.218
7	Hình dáng	Tương đối cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		206.683.807	218.688.973	200.095.218
8	Quy hoạch	Quy hoạch đất cây xanh cảnh quan, sông rạch	Quy hoạch đất ở	Quy hoạch đất ở	Quy hoạch đất ở
	Tỷ lệ điều chỉnh		-30,00%	-30,00%	-30,00%
	Mức điều chỉnh		-68.483.700	-86.666.700	-68.502.300
	Giá trị sau điều chỉnh		138.200.107	132.022.273	131.592.918
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		138.200.107	132.022.273	131.592.918
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		133.938.433		

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		3,2%	-1,4%	-1,8%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		133.938.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		136.191.251	185.755.627	137.849.462
	Số lần điều chỉnh		4	4	4
	Biên độ điều chỉnh		5,0% - 30,0%	5,0% - 30,0%	4,0% - 30,0%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-90.078.893	-156.866.727	-96.748.082

❖ **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 vị trí, chiều rộng mặt tiền, quy mô diện tích và cơ sở hạ tầng so với tài sản cần thẩm định:

- Về yếu tố vị trí: Tài sản thẩm định có vị trí tiếp giáp sông. Trong khi đó, tài sản so sánh 1; 3 không có vị trí tiếp giáp sông; kém lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất cao hơn tài sản so sánh 1; 3 khoảng 5% về yếu tố vị trí.
- Về yếu tố chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định có chiều rộng mặt tiền 40,0m. Trong khi đó, tài sản so sánh 1; 2; 3 có chiều rộng mặt tiền lần lượt khoảng 14,50m; 15,0m; 20,0m; kém lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất cao hơn tài sản so sánh 1; 2; 3 lần lượt khoảng 5,10%; 5,00%; 4,00% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có quy mô diện tích 2349,0m². Trong khi đó, tài sản so sánh 1; 2; 3 có quy mô diện tích lần lượt 784,0m²; 405,0m²; 639,2m²; 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 giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn tài sản so sánh 1; 2; 3 lần lượt khoảng 19,56%; 24,30%; 21,37% về yếu tố quy mô diện tích.
- Về yếu tố cơ sở hạ tầng: Tài sản thẩm định có 1 mặt tiếp giáp đường. Trong khi đó, tài sản so sánh 2 có 2 mặt tiếp giáp đường; lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn tài sản so sánh 2 khoảng 5% về yếu tố cơ sở hạ tầng.
- Về yếu tố quy hoạch: Tài sản thẩm định thuộc quy hoạch đất cây xanh cảnh quan, sông rạch. Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2, 3 thuộc quy hoạch đất ở; lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn các tài sản so sánh 1, 2, 3 khoảng 30% về yếu tố quy hoạch.

❖ **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 **133.938.000 VND/m²**.
- Tài sản thẩm định có diện tích đất ở thuộc quy hoạch đất cây xanh cảnh quan: 1316,14m²

$$\begin{aligned} \text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích đất} \times \text{Đơn giá} \\ &= 1316,14\text{m}^2 \times \mathbf{133.938.000 \text{ VND/m}^2} \\ &= \mathbf{176.281.159.320 \text{ VNĐ.}} \end{aligned}$$
- Tài sản thẩm định có diện tích đất ở thuộc quy hoạch đất sông, rạch: 30,73m²

$$\begin{aligned} \text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích đất} \times \text{Đơn giá} \\ &= 30,73\text{m}^2 \times \mathbf{133.938.000 \text{ VND/m}^2} \\ &= \mathbf{4.115.914.740 \text{ VNĐ.}} \end{aligned}$$

6.2.3. Xác định giá trị công trình xây dựng

- Căn cứ đặc điểm của tài sản thẩm định giá, các thông tin thu thập được trên thị trường, Saigon PA nhận định không đủ cơ sở để xác định giá trị tài sản theo phương pháp so sánh thuộc cách tiếp cận từ thị trường và các phương pháp thuộc cách tiếp cận từ thu nhập, do không thu thập được thông tin chuyển nhượng hoặc chào mua hoặc chào bán của tài sản so sánh tương tự tại thời điểm thẩm định giá, khu vực thẩm định giá và thông tin thu nhập có thể được tạo ra từ tài sản trong tương lai. Do đó, Saigon PA đề xuất xác định giá trị tài sản theo phương pháp chi phí thay thế thuộc cách tiếp cận từ chi phí.
- Giá trị công trình xây dựng trên đất được xác định theo công thức sau:

$$\text{Giá trị của CTXD hiện tại} = \text{Diện tích sử dụng (m}^2\text{)} \times \text{Đơn giá xây dựng (VND/m}^2\text{)} \times \text{Tỉ lệ hoàn thành của công trình (\%)}$$

Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Tỉ lệ hoàn thành (%)	Đơn giá (VND/m ²)	Thành tiền (VND)
Giá trị công trình xây dựng trên đất	1594,10	65,00%	11.284.000	11.692.085.860

- Saigon PA xác định đơn giá xây dựng mới công trình căn cứ vào Suất vốn đầu tư xây dựng công trình qua các năm của Sở xây dựng/UBND Thành phố Hồ Chí Minh và một số Suất vốn đầu tư của các Công ty xây dựng đã được điều chỉnh phù hợp với đặc điểm tài sản thẩm định, khu vực và thời điểm thẩm định giá. Giá trị tài sản thẩm định đã bao gồm thuế giá trị gia tăng và đã bao gồm lợi nhuận nhà đầu tư.

7. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
1	Thửa đất số 538, tờ bản đồ số 9, phường Thảo Điền, thành phố Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh	2349,00		
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở tại đô thị phù hợp quy hoạch	1002,13	208.489.000	208.933.081.570
1.2	Giá trị quyền sử dụng đất ở tại đô thị thuộc quy hoạch đất cây xanh cảnh quan	1316,14	133.938.000	176.281.159.320
1.3	Giá trị quyền sử dụng đất ở tại đô thị thuộc quy hoạch đất sông, rạch	30,73	133.938.000	4.115.914.740
1.4	Giá trị công trình xây dựng	1594,10		11.692.085.860
Tổng giá trị (VND)				401.022.241.490

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 401.022.000.000 VND.

Bảng chữ: Bốn trăm linh một tỷ không trăm hai mươi hai triệu đồng.

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

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

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

- Kết quả thẩm định giá chỉ có hiệu lực khi các bên tham gia tuân thủ và hoàn thành các điều khoản trong hợp đồng thẩm định giá số A.021/25/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 Saigon PA khi khảo sát vị trí và hiện trạng thực tế tài sản.
- Khách hàng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác của danh mục, số lượng và các thông tin khác liên quan đến tài sản được thẩm định giá đã cung cấp. Saigon PA không thẩm định tính sở hữu hợp pháp hay những thay đổi pháp lý trên giấy tờ gốc mà có thể hiện hoặc không thể hiện trên bản sao đã được cung cấp, và Saigon PA giả định rằng tất cả giấy tờ pháp lý được cung cấp là trung thực và chính xác.
- Kết quả thẩm định trên đây, mặc dù đã được khảo sát, phân tích rất kỹ lưỡng nhưng vẫn là ý chủ quan của Tổ thẩm định giá. Nó có giá trị tham khảo cho mục đích đã ghi trong hợp đồng tại thời điểm thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng "cho một mục đích thẩm định giá" duy nhất theo yêu cầu của khách hàng tại hợp đồng. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.
- Báo cáo 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 hoàn toàn không có bất kỳ lợi ích nào, ngoài hợp đồng dịch vụ thẩm định giá, có thể gây ra mâu thuẫn làm ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định.
- Các số liệu được đo lại trên bản vẽ sơ đồ nhà đất hoặc bản đồ quy hoạch như diện tích, chiều rộng mặt tiền, chiều rộng mặt cắt đường (nếu có) chỉ mang tính tham khảo do có thể có sự sai lệch tỷ lệ trên bản vẽ hoặc sai số trong quá trình đo đạc của tổ thẩm định. Sự sai lệch này có thể ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị khi đi kèm với các giả thiết, giả định được nêu xuyên suốt trong báo cáo 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.

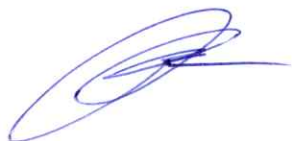
10. CÁC PHỤ LỤC KÈM THEO:

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

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN

THẨM ĐỊNH VIÊN

GIÁM ĐỐC



Nguyễn Văn Phước



ThS. Lê Lực Quang

Số thẻ ĐV về giá: XII17.1821



Nguyễn Thị Diệu Vi

Số thẻ ĐV về giá: IX14.1228



MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ



Đường tiếp giáp tài sản thẩm định



Mặt trước tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định



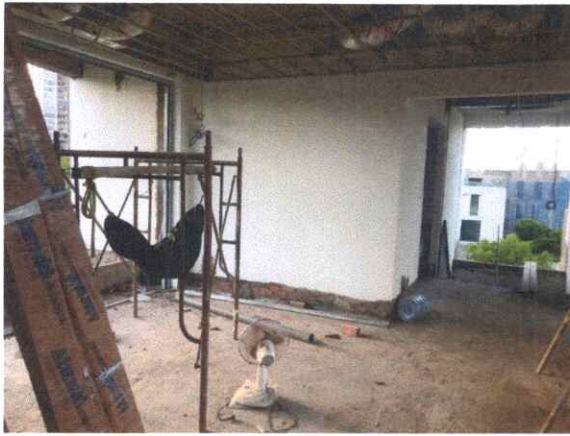
Hiện trạng tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định

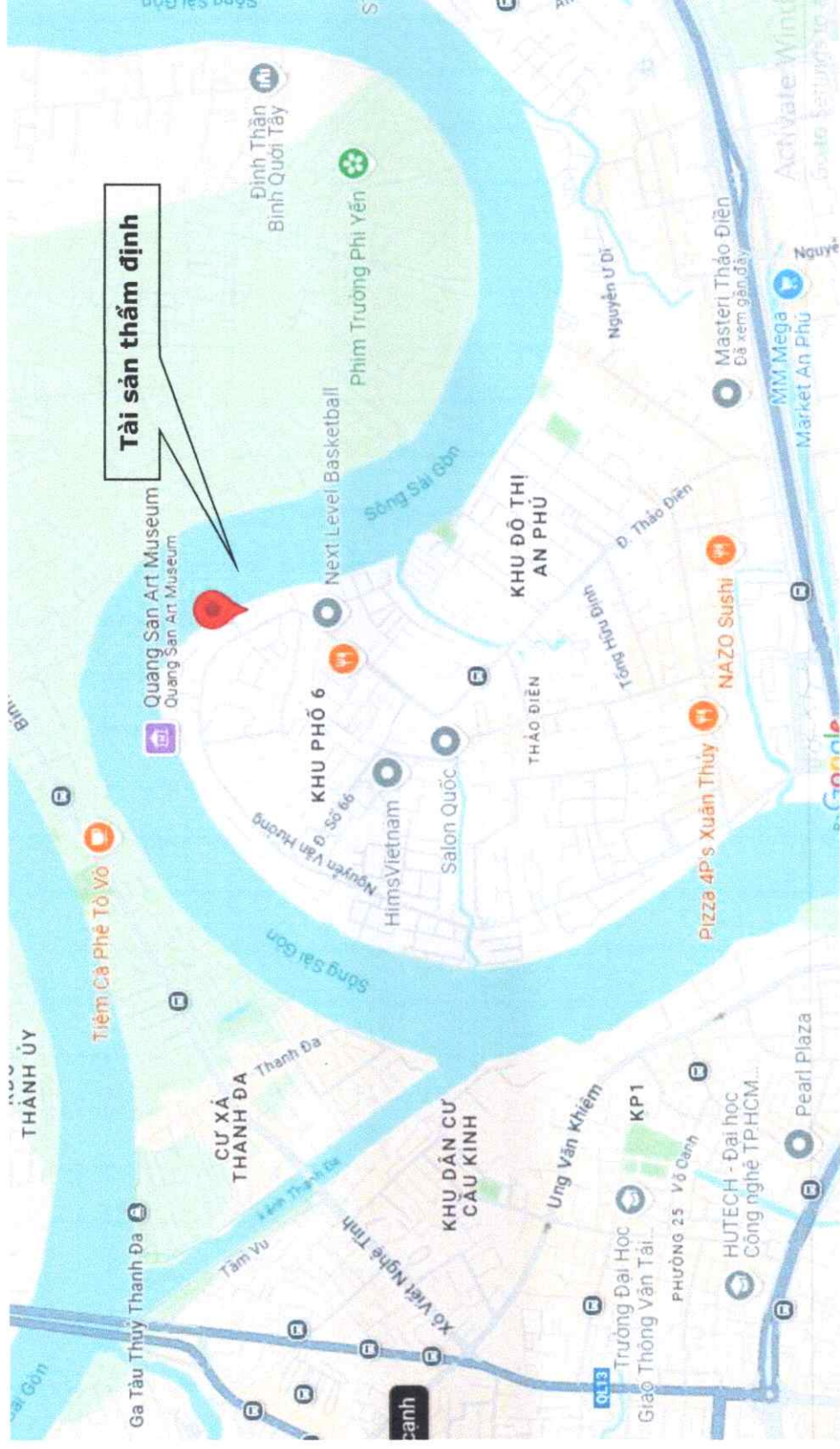


Hiện trạng tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ



KẾ HOẠCH THẨM ĐỊNH GIÁ

1. Mục tiêu, yêu cầu, phạm vi và nội dung công việc :
- Khách hàng: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh C
 - Tài sản thẩm định giá : - Giá trị quyền sử dụng đất, quyền sở hữu công trình xây dựng
 - Địa điểm thẩm định giá : Thửa đất số 538, tờ bản đồ số 9, phường Thảo Điền, thành phố Thủ Đức, thành phố Thủ Đức
 - 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 :

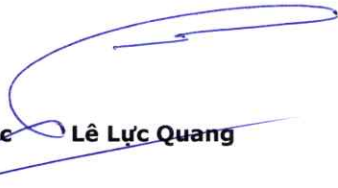
STT	Kế hoạch thực hiện	Thời gian thực hiện		
		Thời gian cho phép	Thời gian	
			Bắt đầu	Kết thúc
1	Nghiên cứu hồ sơ, yêu cầu bổ sung (nếu có)	1 ngày	27/11/2024	27/11/2024
2	Thẩm định hiện trạng	1 ngày	27/11/2024	27/11/2024
3	Thu nhập thông tin	1 ngày	28/11/2024	28/11/2024
4	Phân tích thông tin, áp dụng các phương pháp thẩm định giá	1 ngày	29/11/2024	29/11/2024
5	Hoàn thiện Báo cáo và Chứng thư thẩm định giá	1 ngày	30/11/2024	30/11/2024

6. Tổ chức thực hiện :
- Tổ thẩm định viên: Nguyễn Văn Phước
 - Thẩm định viên: Lê Lực Quang
7. Thuê chuyên gia tư vấn (nếu cần thiết) :

Tổ thẩm định giá

27/11/2024
Ban Giám đốc


Nguyễn Văn Phước


Lê Lực Quang


Nguyễn Thị Diệu Vi

TP.HCM, ... giờ ngày 28 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: Lê Lê Quang 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 : P.M ngày(thụ lý) P.M

Tài sản thẩm định: Nhà đất tại thửa 538, tờ 9, Thôn Điện, ...
..... TP. Thủ Đức, TP. HCM

Khách hàng: NH TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Gia Định

Mục đích thẩm định: vay vốn Thời điểm thẩm định: 11/2024

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: pp. so sánh, cp thay thế

Biện luận:

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

Giá trị của tài sản được thẩm định là 401 022 241 490

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: ĐĐ

Nội dung miêu tả tài sản thẩm định: ĐĐ

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 401.022.241.490 VND

5. Ý kiến khác (nếu có):

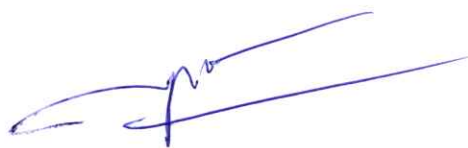
Thẩm định viên


Lê Lực Quang

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 16 giờ 00 ngày 27 tháng 11 năm 2024. Chúng tôi gồm có:

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

CV: Nguyễn Văn Phước
TAV: Lê Văn Quang

2. Đại diện khách hàng Thẩm định giá:

Nguyễn Thị Ngọc Tâm

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:

Thửa 588, xã 9, phường Thảo Điền, tp Thủ Đức

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:

- Vị trí: hẻm ra đường Nguyễn Văn Hoàng (nhựa 6-7m)

- Diện tích: 23.49 m²

+ Đất: đất

+ Mặt tiền: 40 m

+ Hình dạng: tương đối cân đối

- CTXD:

+ Diện tích sàn: 1594,1 m²

+ Quy mô: 3 tầng, + hầm + lửng

+ Kết cấu: tường gạch, sàn BTCT, mái BTCT

+ Hiện trạng: CTXD đang xây dựng, hiện trạng ở dạng

thổ, đã xây dựng phần móng, cột, sàn, cầu

thôn công trình, hệ thống hạ tầng kỹ thuật

đang hoàn thiện

Sơ đồ vị trí:

Kết thúc khảo sát vào lúc 16... giờ ...30... cùng ngày. Các bên liên quan cùng đọc và ký vào bên bản.

Đại diện Công ty TĐG Sài Gòn

Khách hàng


Nguyễn Văn Phước


Lê Đức Quang


Nguyễn Thị Ngọc Tân

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

Tên phường (xã):

Tên người được điều tra: Liên hệ - 0904102539

- Địa chỉ⁽¹⁾: Thời điểm giao dịch⁽²⁾: Rao bán tháng 11/2024

- Giá bất động sản giao dịch: 184.000.000.000 VNĐ
- Giá đất giao dịch: 178.970.766.336 VNĐ hoặc 228.279.000 VNĐ/m²

- Nguồn thông tin: <https://nhaphosaithanh.com/nha-dat/ban-biet-thu-kim-son-112-23-nguyen-van-huong-phuong-thao-dien-quan-2>

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: Thửa đất số: diện tích: 784m²
- Mục đích sử dụng: ODT 00m² 784m²
- Địa chỉ thửa đất⁽³⁾: Hẻm Đường Nguyễn Văn Hưởng, Phường Thảo Điền, TP Thủ Đức, Hồ Chí Minh
- Kích thước mặt tiền: 15m - 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):		Đường nhựa 6-7m
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:
- Diện tích xây dựng: Số tầng: Nhà 3 tầng
Diện tích sàn xây dựng: 557m²
Giấy phép xây dựng: có ☐, không có ☐.
- Tài sản khác (nếu có):

Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)

28/11/2024
Người được điều tra
(Ký hoặc không ký tên)

Nguyễn Văn Phước

Lê Lực Quang

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

Tên phường (xã):

Tên người được điều tra: Liên hệ - 0975419181

- Địa chỉ⁽¹⁾: Thời điểm giao dịch⁽²⁾: Rao bán tháng 11/2024

- Giá bất động sản giao dịch: 117.000.000.000 VNĐ

- Giá đất giao dịch: 117.000.000.000 VNĐ hoặc 288.889.000 VNĐ/m²

- Nguồn thông tin: Phòng văn qua zalo

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: Thửa đất số: diện tích: 405m²
- Mục đích sử dụng: ODT 00m² 405m²
- Địa chỉ thửa đất⁽³⁾: Hẻm Đường Nguyễn Văn Hưởng, Phường Thảo Điền, TP Thủ Đức, Hồ Chí Minh (view sông)
- Kích thước mặt tiền: 15m - 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 liên kề trước nó	Cơ sở hạ tầng
Đường (phố):		2 mặt đường nhựa 6-7m
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: Số tầng:
- Diện tích xây dựng: 00m²
- Diện tích sàn xây dựng:
- Giấy phép xây dựng: có □, không có □.
- Tài sản khác (nếu có):

28/11/2024

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Nguyễn Văn Phước Lê Lực Quang

Người được điều tra

(Ký hoặc không ký tên)

Phiếu số 3

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

Tên phường (xã):

Tên người được điều tra: Liên hệ - 0904102539

- Địa chỉ⁽¹⁾: Thời điểm giao dịch⁽²⁾: Rao bán tháng 11/2024

- Giá bất động sản giao dịch: 151.800.000.000 VNĐ

- Giá đất giao dịch: 145.955.452.200 VNĐ hoặc 228.341.000 VNĐ/m²

- Nguồn thông tin: <https://nhaphosaithanh.com/nha-dat/ban-biet-thu-1131-nguyen-van-huc>

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: Thửa đất số: diện tích: 639m²

- Mục đích sử dụng: ODT 00m² 639m²

- Địa chỉ thửa đất⁽³⁾: Hẻm Đường Nguyễn Văn Hưởng, Phường Thảo Điền, TP Thủ Đức, Hồ Chí Minh

- Kích thước mặt tiền: 20m - 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):		Đường nhựa 6-7m
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:

- Diện tích xây dựng:

Số tầng: Hầm + 2 tầng + ST

Diện tích sàn xây dựng: 576m²

Giấy phép xây dựng: có ☐, không có ☐.

- Tài sản khác (nếu có):

28/11/2024

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Người được điều tra

(Ký hoặc không)

Nguyễn Văn Phước

Lê Lực Quang

CHUNG NHẬN

Sinh năm: 1951, Số CMND: 82133831 cấp ngày 11/07/1983 tại Công an Tp. HCM
Địa chỉ thường trú: 112/23 Nguyễn Văn Hương - phường Thới Điền - quận 2 - Tp. HCM.
Hà: Trần Thị Hồng
Sinh năm: 1951, Số CMND: 020667112 cấp ngày 18/05/1978 tại Công an Tp. HCM
Địa chỉ thường trú: 112/23 Nguyễn Văn Hương - phường Thới Điền - quận 2 - Tp. HCM

[illegible]

Nhà ba tầng + tầng, trung gian, sân BTCT, mái ngói, diện tích xây dựng 166,24m², diện tích sàn xây dựng 557,12m².

Điền tiếp vào các chỗ trống để câu chính xác. Vì tri thức quý hoặc kho dân cư.

Ngày 14 tháng 05 năm 2003
 Ủy ban Nhân dân Quận 2
 KT. CHỦ TỊCH
 PHÓ CHỦ TỊCH

Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 400/145

<  Đình Quyền

🔍 📞 📺 📄

Hôm nay

Đúng rồi đó em

14:02



Dạ. Em có 1 lô này chủ gửi kín. Nhưng đang trong tình trạng gần giao dịch, 2 bên đang thương lượng. E gửi Chị tham khảo xem qua nha

📌 Đất Siêu Vị Trí - Mặt Sông Sài Gòn. Khu Compound EDEN - Nguyễn Văn Hưởng - Thảo Điền

- Diện Tích : 15 x 27m - Công Nhận : 405m² , vuông vức
- Pháp Lý : Sổ Đỏ Chính Chủ
- Vị Trí : Khu Compound Bên Sông, bảo vệ 24/24. View sông trực diện. Di chuyển ra cầu Sài Gòn chỉ 3 phút
- Giá Bán : 140 Tỷ Giảm còn 130 Tỷ - 320 triệu/m²



Đình Quyền đang soạn tin ...

😊 🖼️ 📎 📏 📄 ▼ ✍️ ⚡ ...

Nhập @, tin nhắn tới Đình Quyền

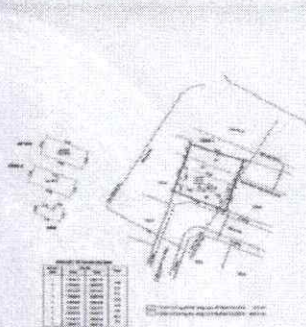
😊 👍

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

1. Thửa đất:
a) Thửa đất số: 557 thửa đất số: 16
b) Địa chỉ: 153/17 Nguyễn Văn Hưởng, Phường Thảo Điền, Quận 2, TP.HCM
c) Diện tích: 370,5m², (bằng chữ: Ba trăm bảy mươi phẩy ba mét vuông)
d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng
đ) Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị
e) Thời hạn sử dụng: Lưu dài
g) Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
2. Nhà ở:
a) Loại nhà ở: Nhà ở riêng lẻ
b) Diện tích xây dựng: 90,1m² c) Diện tích sàn: 335,1m²
d) Hình thức sở hữu: Sở hữu riêng
đ) Cấp (Hạng): Cấp 3 e) Thời hạn sở hữu: -/-
3. Công trình xây dựng khác: -/-
4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-
5. Cây lâu năm: -/-
6. Ghi chú:

Giấy chứng nhận này thay thế giấy chứng nhận số HR385574 ngày 30/12/2013 do Ủy ban nhân dân quận 2 cấp

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



Thỉnh phó thị trưởng
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TP.HCM
TƯỞNG GIAM ĐỐC



Nguyễn Văn Hưởng

Số vào sổ cấp GON/2505/178

IV. Bảng kê nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý

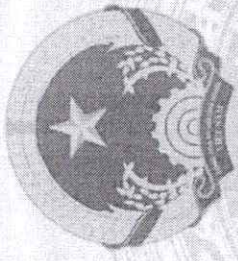
Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

Activ
Go to 9

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.
Kèm theo GCN này là trang bổ sung số: C/

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 Tô Hải, CCCD: 034073008380
Và vợ: Bà Trương Nguyễn Thiên Kim, CCCD: 068176000014

DQ 364922

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

1. Thửa đất:

- Thửa đất số: 538, tờ bản đồ số: 9.
- Diện tích: 2349,0m².
- Loại đất: Đất ở tại đô thị (ODT).
- Thời hạn sử dụng: Lâu dài.
- Hình thức sử dụng: Sử dụng chung.
- Địa chỉ: phường Thảo Điền, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

2. Nhà ở:

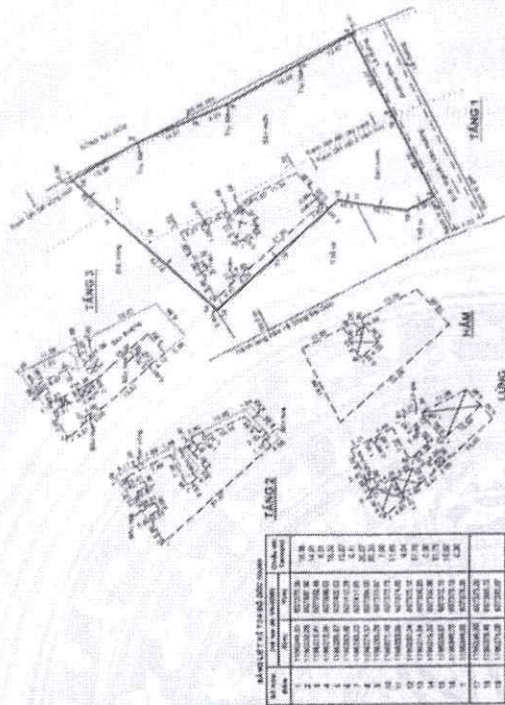
- Tên tài sản: Nhà ở riêng lẻ.
- Diện tích xây dựng: 354,1m².
- Số tầng: 03 + 01 hầm + lửng.
- Kết cấu: Tường gạch, sàn BTCT, mái BTCT.
- Cấp công trình: Cấp III.
- Hình thức sở hữu: Sở hữu chung.
- Thôn hạn sở hữu: Lâu dài.

3. Công trình xây dựng khác: -/-

4. Ghi chú:

- Thửa cũ: 5-877, tờ bản đồ số 1 xã An Phú (theo tài liệu 299/TTg).
- Giấy chứng nhận này được cấp để thay thế Giấy chứng nhận số N 237655, số vào sổ 00353/2B QSDĐ/1878/UB ngày 31/8/1999 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

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 Thủ Đức, ngày 08 tháng 11 năm 2024
CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐẠI TP. THỦ ĐỨC

GIÁM ĐỐC



Trần Đình Quân

Số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CN 2339

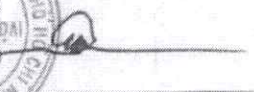
TRANG BỔ SUNG GIẤY CHỨNG NHẬN

Thửa đất số: 538

Tờ bản đồ số 09

Số phát hành GCNĐQ 364922

Số vào sổ cấp GCN: CN.2339

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
Cập nhật lại nội dung đăng ký ngày 24 tháng 12 năm 2021 và ngày 30 tháng 11 năm 2022: - Thẻ chấp bằng quyền sử dụng đất tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Gia Định, địa chỉ: Lô L1-01 Lầu 1 và Lô L3-1 Lầu 3, Trung tâm thương mại Vincom Plaza KĐT Saigomres, số 188 Nguyễn Xí, Phường 26, quận Bình Thạnh, TP HCM, theo hồ sơ số 011339.TC.005. - Thẻ chấp bổ sung bằng quyền sử dụng đất tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Gia Định, địa chỉ: Lô L1-01 Lầu 1 và Lô L3-1 Lầu 3, Trung tâm thương mại Vincom Plaza KĐT Saigomres, số 188 Nguyễn Xí, Phường 26, quận Bình Thạnh, TP HCM, theo hồ sơ số 011339.TC.006./.	Ngày 08-11-2024 tháng năm 2024 GIÁM ĐỐC  Trần Đình Quân 01.

Trang bổ sung này luôn phải đính kèm Giấy chứng nhận mới có giá trị pháp lý

Trang bổ sung số:

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
(Chuyển tiếp Trang bổ sung số: ...)	

**CÔNG TY TNHH
THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN**
Số: A.021/25/SaigonPA/HĐ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

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 89/2013/NĐ-CP ngày 06 tháng 08 năm 2013 của Chính phủ về thẩm định giá;
- Căn cứ Thông báo số 1315/TB-BTC ngày 29/12/2023 của Bộ Tài Chính về việc công bố Danh sách thẩm định viên về giá đủ điều kiện hành nghề thẩm định giá tài sản năm 2023 tại doanh nghiệp thẩm định giá được cấp Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá;
- 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 26 tháng 02 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):

NGÂN HÀNG TMCP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN VIỆT NAM – CHI NHÁNH GIA ĐỊNH

Địa chỉ : Lô L1-01 Lầu 1 và Lô L3-01 Lầu 3 Trung tâm thương mại Vincom Plaza KĐT Saigonres, số 188 Nguyễn Xí, phường 26, quận Bình Thạnh, Tp.HCM.

Mã số thuế : 0100150619-084

Đại diện : *Nguyễn Anh Khuê* Chức vụ: **HỒ GIÁM ĐỐC**

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 về việc ủy quyền Chủ tịch HĐTV ngày 12/07/2022 của Chủ tịch Hội đồng thành viên)

Sau khi trao đổi và thoả 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 trị tài sản có thông tin như sau

- Giá trị quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 538; tờ bản đồ số 9; Địa chỉ Phường Thảo Điền, Thành phố Thủ Đức, 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 vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CN2339 do Chi nhánh văn phòng đất đai Thành phố Thủ Đức cấp ngày 08 tháng 11 năm 2024.
3. Nội dung công việc bao gồm: Thẩm định giá trị tài sản theo giá trị thị trường tại thời điểm thẩm định.

ĐIỀU 2: MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ

- Tham khảo giá phục vụ công tác 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 hợp lệ và phải thông báo cho Bên A trước khi thực hiện.

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 05 ngày 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: **45.000.000 VND**.

(Bằng chữ: Bốn mươi lăm triệu đồng)

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

2. Tiến độ thanh toán:

Thanh toán toàn bộ phí dịch vụ thẩm định ngay sau 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 : 114002941730

Tên thụ hưởng : CONG TY TNHH THAM DINH GIA SAI GÒN

Mở tại : Ngân hàng Vietinbank - Chi nhánh 7.

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



PHÓ GIÁM ĐỐC
Nguyễn Anh Khuê

**ĐẠI DIỆN BÊN B
GIÁM ĐỐC**



NGUYỄN THỊ DIỆU VI