

✎ Số chứng thư: 012/2025/A.024 (Số hợp đồng: A.032/25/SaigonPA/HĐ)

✎ Khách hàng yêu cầu thẩm định giá: Bà Mai Thị Cảnh

✎ Tài sản thẩm định giá: Giá trị quyền sử dụng đất

✎ Địa chỉ tài sản thẩm định: thửa đất số 567 và 515, xã Tân Thạnh Tây, huyện Củ Chi, TP HCM.

✎ Ngày phát hành chứng thư: 18/03/2025.



CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: Bà Mai Thị Cảnh

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số A.032/25/SaigonPA/HĐ ngày 14/03/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Bà Mai Thị Cảnh;

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định giá số 012/2025/A.024 ngày 18/03/2025 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.024 ngày 18/03/2025 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng: Bà Mai Thị Cảnh
- CCCD: 044168000374
- Địa chỉ: Thôn Liên Hóa, xã Mai Hóa, huyện Tuyên Hóa, tỉnh Quảng Bình.

2. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên DN : Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn (Saigon PA)
- Địa chỉ : 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 tại thửa đất số 567, tờ bản đồ số 28, xã Tân Thạnh Tây, huyện Củ Chi, TP HCM.
- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 515, tờ bản đồ số 28, xã Tân Thạnh Tây, huyện Củ Chi, TP HCM.

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tháng 03/2025. Ngày khảo sát hiện trạng 14/03/2025.

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.



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)
I	Thửa đất số 567, tờ bản đồ số 28, xã Tân Thạnh Tây, huyện Củ Chi, TP HCM	448,10		
1	Giá trị quyền sử dụng đất ở ngoài lộ giới	347,20	30.110.000	10.454.192.000
2	Giá trị quyền sử dụng đất ở thuộc lộ giới	5,60	12.000.000	67.200.000
3	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm thuộc lộ giới	95,30	750.000	71.475.000
II	Thửa đất số 515, tờ bản đồ số 28, xã Tân Thạnh Tây, huyện Củ Chi, TP HCM	645,20		
1	Giá trị quyền sử dụng đất ở ngoài lộ giới	498,50	29.011.000	14.461.983.500
2	Giá trị quyền sử dụng đất ở thuộc lộ giới	14,80	12.000.000	177.600.000
3	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm thuộc lộ giới	131,90	750.000	98.925.000
Tổng giá trị (VND)				25.331.375.500

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 25.331.000.000 VND.

Bằng chữ: Hai mươi lăm tỷ ba trăm ba mươi một 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.032/25/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.
- Đối với phần diện tích đất ở thuộc lộ giới, theo yêu cầu của khách hàng, Saigon PA tạm tính đơn giá đất căn cứ theo 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 quy định về bảng giá đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh. Khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án theo quy hoạch, giá đất do cơ quan có thẩm quyền quyết định. Do đó, Saigon PA đề nghị khách hàng lưu ý khi sử dụng kết quả thẩm định giá.
- 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 18 tháng 03 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 : 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@thamdinggiasaigon.com Website: www.thamdinggiasaigon.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: Bà Mai Thị Cảnh
- CCCD: 044168000374
- Địa chỉ: Thôn Liên Hóa, xã Mai Hóa, huyện Tuyên Hóa, tỉnh Quảng Bình.

2.2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 567, tờ bản đồ số 28, xã Tân Thạnh Tây, huyện Củ Chi, TP HCM.
- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 515, tờ bản đồ số 28, xã Tân Thạnh Tây, huyện Củ Chi, 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 03/2025.
- Ngày khảo sát hiện trạng 14/03/2025.

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.032/25/SaigonPA/HĐ ngày 14/03/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Bà Mai Thị Cảnh;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 234160, sổ vào sổ cấp GCN: CS07561 do Sở Tài nguyên và Môi trường TP. Hồ Chí Minh cấp ngày 06/02/2023.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 737537, sổ vào sổ cấp GCN: CS07586 do Sở Tài nguyên và Môi trường TP. Hồ Chí Minh cấp ngày 24/03/2023.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

3.1. Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 567, tờ bản đồ số 28, xã Tân Thạnh Tây, huyện Củ Chi, TP HCM.

3.1.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại Thửa đất số 567, tờ bản đồ số 28, xã Tân Thạnh Tây, huyện Củ Chi, TP HCM.
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp mặt tiền đường Tỉnh Lộ 15 (đường nhựa lòng đường rộng khoảng 8m), tài sản cách đường Hồ Văn Tăng khoảng 300m, cách đường DT8 khoảng 1km.

3.1.2. Hiện trạng khu đất theo giấy chứng nhận

- Diện tích đất theo giấy chứng nhận: 448,1 m². Trong đó:
 - + Diện tích đất ở ngoài lộ giới: 347,20 m²
 - + Diện tích đất ở thuộc lộ giới: 5,60 m² (theo mục II. Thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trong giấy chứng nhận)
 - + Diện tích đất trồng cây lâu năm thuộc lộ giới: 95,30 m² (theo mục III. Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trong giấy chứng nhận)
- Chiều rộng mặt tiền: khoảng 7,12 m;
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại nông thôn 352,8m², đất trồng cây lâu năm 95,3m²;
- Thời hạn sử dụng đất: Đất ở tại nông thôn: Lâu dài; đất trồng cây lâu năm: 01/7/2045.

- Nguồn gốc sử dụng đất: Nhận chuyển nhượng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất 352,8m²; Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất 95,3m².
- Hình dạng lô đất: Tương đối cân đối;
- Hiện trạng: Đất trống.

3.1.3. Thông tin quy hoạch

- Tài sản thẩm định thuộc quy hoạch đất nhóm ở hiện hữu cải tạo và đất giao thông theo giấy chứng nhận và theo Đồ án "Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Tân Quy, Thị trấn Tân Quy, Huyện Củ Chi" đã được UBND Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt tại Quyết định số 4054/QĐ-UBND ngày 26/07/2013.

3.2. Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 515, tờ bản đồ số 28, xã Tân Thạnh Tây, huyện Củ Chi, TP HCM.

3.2.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại Thửa đất số 515, tờ bản đồ số 28, xã Tân Thạnh Tây, huyện Củ Chi, TP HCM.
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp mặt tiền đường Tỉnh Lộ 15 (đường nhựa lòng đường rộng khoảng 8m), tài sản cách đường Hồ Văn Tăng khoảng 300m, cách đường DT8 khoảng 1km.

3.2.2. Hiện trạng khu đất theo giấy chứng nhận

- Diện tích đất theo giấy chứng nhận: 645,2 m². Trong đó:
 - + Diện tích đất ở ngoài lộ giới: 498,50 m²
 - + Diện tích đất ở thuộc lộ giới: 14,80 m² (theo mục II. Thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trong giấy chứng nhận)
 - + Diện tích đất trồng cây lâu năm thuộc lộ giới: 131,90 m² (theo mục III. Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trong giấy chứng nhận)
- Chiều rộng mặt tiền: khoảng 10 m;
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại nông thôn 513,3 m², đất trồng cây lâu năm 131,9 m²;
- Thời hạn sử dụng đất: Đất ở tại nông thôn: Lâu dài; đất trồng cây lâu năm: 01/7/2045.
- Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất 396,6m²; Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất 116,7m²; Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất 131,9m².
- Hình dạng lô đất: Tương đối cân đối;
- Hiện trạng: Đất trống.

3.2.3. Thông tin quy hoạch

- Tài sản thẩm định thuộc quy hoạch đất nhóm ở hiện hữu cải tạo và đất giao thông theo giấy chứng nhận và theo Đồ án "Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Tân Quy, Thị trấn Tân Quy, Huyện Củ Chi" đã được UBND Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt tại Quyết định số 4054/QĐ-UBND ngày 26/07/2013.

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 nhỏ.
- 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. GIÁ THIẾT VÀ GIÁ 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.
- 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 quyền sử dụng đất Thửa đất số 567, tờ bản đồ số 28, xã Tân Thạnh Tây, huyện Củ Chi, TP HCM

a. Xác định giá trị quyền sử dụng đất ngoài lộ giới

❖ 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	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Thời điểm/Tình trạng giao dịch		Rao bán tháng 3/2025	Rao bán tháng 3/2025	Rao bán tháng 3/2025
2	Thông tin tham chiếu		Liên hệ - 0969471041	Liên hệ - 0902660617	Liên hệ - 0966469181

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
3	Tình trạng pháp lý		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	ONT	ONT+CLN	ONT+CLN	ONT+CLN
6	Vị trí	Mặt tiền đường Tỉnh lộ 15, Xã Tân Thạnh Tây, Huyện Củ Chi, TP. Hồ Chí Minh	Mặt tiền đường Tỉnh lộ 15, Xã Tân Thạnh Tây, Huyện Củ Chi, TP. Hồ Chí Minh	Mặt tiền đường Tỉnh lộ 15, Xã Tân Thạnh Đông, Huyện Củ Chi, TP. Hồ Chí Minh	Mặt tiền đường Tỉnh lộ 15, Xã Tân Thạnh Đông, Huyện Củ Chi, TP. Hồ Chí Minh
7	Chiều rộng mặt tiền	7,12m	7,0m	8,16m	5,0m
8	Quy mô diện tích	448,10m ²	369,8m ²	785,8m ²	217,9m ²
8.1	<i>Diện tích đất ở</i>		302,8m ²	674,4m ²	147,2m ²
8.2	<i>Diện tích đất trồng cây lâu năm</i>		67,0m ²	111,4m ²	70,7m ²
9	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa 12m cả lề	Đường nhựa 12m cả lề	Đường nhựa 12m cả lề	Đường nhựa 12m cả lề
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)		11.000.000.000	19.600.000.000	7.100.000.000
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 thấp	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá còn lớn
14	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		9.900.000.000	17.640.000.000	5.680.000.000
15	Kết cấu công trình xây dựng		Nhà cấp 4	0	Nhà cấp 4

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
16	Diện tích sàn sử dụng		200,0	0,0	180,0
17	Giá trị công trình xây dựng (VND)		723.190.000	0	801.072.000
18	Giá trị đất thuộc quy hoạch lộ giới (VND)		302.250.000	83.550.000	53.025.000
19	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		31.492.000	26.033.000	32.785.000

❖ **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)		31.492.000	26.033.000	32.785.000
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
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		31.492.000	26.033.000	32.785.000
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		31.492.000	26.033.000	32.785.000
3	Vị trí	Mặt tiền đường Tỉnh lộ 15, Xã Tân Thạnh Tây, Huyện Củ Chi, TP. Hồ Chí Minh	Mặt tiền đường Tỉnh lộ 15, Xã Tân Thạnh Tây, Huyện Củ Chi, TP. Hồ Chí Minh	Mặt tiền đường Tỉnh lộ 15, Xã Tân Thạnh Đông, Huyện Củ Chi, TP. Hồ Chí Minh	Mặt tiền đường Tỉnh lộ 15, Xã Tân Thạnh Đông, Huyện Củ Chi, TP. Hồ Chí Minh
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		31.492.000	26.033.000	32.785.000
4	Chiều rộng mặt tiền	7,12m	7,0m	8,16m	5,0m
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	-1,04%	2,12%
	Mức điều chỉnh		0	-270.743	695.042
	Giá trị sau điều chỉnh		31.492.000	25.762.257	33.480.042

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
5	Quy mô diện tích	448,1m ²	369,8m ²	785,8m ²	217,9m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		-2,61%	11,26%	-7,67%
	Mức điều chỉnh		-821.941	2.931.316	-2.514.610
	Giá trị sau điều chỉnh		30.670.059	28.693.573	30.965.433
6	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa 12m cả lề	Đường nhựa 12m cả lề	Đường nhựa 12m cả lề	Đường nhựa 12m cả lề
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		30.670.059	28.693.573	30.965.433
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		30.670.059	28.693.573	30.965.433
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		30.670.059	28.693.573	30.965.433
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		30.670.059	28.693.573	30.965.433
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		30.109.688		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		1,9%	-4,7%	2,8%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		30.110.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		821.941	3.202.059	3.209.652
	Số lần điều chỉnh		1	2	2
	Biên độ điều chỉnh		0,0% - 2,6%	1,0% - 11,3%	2,1% - 7,7%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-821.941	2.660.573	-1.819.568

❖ **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 chiều rộng mặt tiền, quy mô diện tích so với tài sản cần thẩm định:

- Về yếu tố chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định có chiều rộng mặt tiền 7,12m. Trong khi đó, tài sản so sánh 2; 3 có chiều rộng mặt tiền lần lượt khoảng 8,16m; 5,0m; nên tài sản so sánh 2 lợi thế hơn tài sản thẩm định và tài sản so sánh 3 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 thấp hơn tài sản so sánh 2 là khoảng 1,04% và cao hơn tài sản so sánh 3 là khoảng 2,12% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có quy mô diện tích 448,1m². Trong khi đó, tài sản so sánh 1; 2; 3 có quy mô diện tích lần lượt 369,8m²; 785,8m²; 217,9m²; nên tài sản so sánh 1, 3 lợi thế hơn tài sản thẩm định và tài sản so sánh 2 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 thấp hơn tài sản so sánh 1; 3 lần lượt khoảng 2,61%; 7,67% cao hơn tài sản so sánh 2 là khoảng 11,26% về yếu tố quy mô diện tích.

❖ **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 **30.110.000 VND/m²**.
- Tài sản thẩm định có diện tích đất ở ngoài lộ giới: 347,20 m²

$$\begin{aligned} \text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích đất} \times \text{Đơn giá} \\ &= 347,20 \text{ m}^2 \times \mathbf{30.110.000 \text{ VND/m}^2} \\ &= \mathbf{10.454.192.000 \text{ VNĐ.}} \end{aligned}$$

b. Xác định giá trị quyền sử dụng đất thuộc lộ giới

- Căn cứ theo yêu cầu của khách hàng, Saigon PA tính đơn giá quyền sử dụng đất ở thuộc lộ giới căn cứ theo 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.
- Đơn giá đất ở vị trí 1 đường Tỉnh Lộ 15 là: **12.000.000 VND/m²**.
- Đơn giá đất trồng cây lâu năm vị trí 1 đường Tỉnh Lộ 15 là: **750.000 VND/m²**.
- Tài sản thẩm định có diện tích đất ở thuộc lộ giới là 5,6 m².

$$\begin{aligned} \text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích đất} \times \text{Đơn giá} \\ &= 5,6 \text{ m}^2 \times \mathbf{12.000.000 \text{ VND/m}^2} \\ &= \mathbf{67.200.000 \text{ VNĐ.}} \end{aligned}$$
- Tài sản thẩm định có diện tích đất trồng cây lâu năm thuộc lộ giới là 95,3 m².

$$\begin{aligned} \text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích đất} \times \text{Đơn giá} \\ &= 95,3 \text{ m}^2 \times \mathbf{750.000 \text{ VND/m}^2} \\ &= \mathbf{71.475.000 \text{ VNĐ.}} \end{aligned}$$

Lưu ý: Trong trường hợp Nhà nước thu hồi phần diện tích đất này để thực hiện dự án theo quy hoạch, giá đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định.

6.2.2. Xác định giá trị quyền sử dụng đất Thửa đất số 515, tờ bản đồ số 28, xã Tân Thạnh Tây, huyện Củ Chi, TP HCM

a. Xác định giá trị quyền sử dụng đất ngoài lộ giới

❖ **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	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Thời điểm/Tình trạng giao dịch		Rao bán tháng 3/2025	Rao bán tháng 3/2025	Rao bán tháng 3/2025
2	Thông tin tham chiếu		Liên hệ - 0969471041	Liên hệ - 0902660617	Liên hệ - 0966469181
3	Tình trạng pháp lý		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	ONT	ONT+CLN	ONT+CLN	ONT+CLN
6	Vị trí	Mặt tiền đường Tỉnh lộ 15, Xã Tân Thạnh Tây, Huyện Củ Chi, TP. Hồ Chí Minh	Mặt tiền đường Tỉnh lộ 15, Xã Tân Thạnh Tây, Huyện Củ Chi, TP. Hồ Chí Minh	Mặt tiền đường Tỉnh lộ 15, Xã Tân Thạnh Đông, Huyện Củ Chi, TP. Hồ Chí Minh	Mặt tiền đường Tỉnh lộ 15, Xã Tân Thạnh Đông, Huyện Củ Chi, TP. Hồ Chí Minh
7	Chiều rộng mặt tiền	10,0m	7,0m	8,16m	5,0m
8	Quy mô diện tích	645,20m ²	369,8m ²	785,8m ²	217,9m ²
8.1	Diện tích đất ở		302,8m ²	674,4m ²	147,2m ²
8.2	Diện tích đất trồng cây lâu năm		67,0m ²	111,4m ²	70,7m ²
9	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa 12m cả lề	Đường nhựa 12m cả lề	Đường nhựa 12m cả lề	Đường nhựa 12m cả lề
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)		11.000.000.000	19.600.000.000	7.100.000.000
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 thấp	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá còn lớn
14	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		9.900.000.000	17.640.000.000	5.680.000.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
15	Kết cấu công trình xây dựng		Nhà cấp 4	0	Nhà cấp 4
16	Diện tích sàn sử dụng		200,0	0,0	180,0
17	Giá trị công trình xây dựng (VND)		723.190.000	0	801.072.000
18	Giá trị đất thuộc quy hoạch lộ giới (VND)		302.250.000	83.550.000	53.025.000
19	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		31.492.000	26.033.000	32.785.000

❖ **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)		31.492.000	26.033.000	32.785.000
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
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>
	<i>Mức điều chỉnh</i>		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		31.492.000	26.033.000	32.785.000
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
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>
	<i>Mức điều chỉnh</i>		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		31.492.000	26.033.000	32.785.000
3	Vị trí	Mặt tiền đường Tỉnh lộ 15, Xã Tân Thạnh Tây, Huyện Củ Chi, TP. Hồ Chí Minh	Mặt tiền đường Tỉnh lộ 15, Xã Tân Thạnh Tây, Huyện Củ Chi, TP. Hồ Chí Minh	Mặt tiền đường Tỉnh lộ 15, Xã Tân Thạnh Đông, Huyện Củ Chi, TP. Hồ Chí Minh	Mặt tiền đường Tỉnh lộ 15, Xã Tân Thạnh Đông, Huyện Củ Chi, TP. Hồ Chí Minh
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>
	<i>Mức điều chỉnh</i>		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		31.492.000	26.033.000	32.785.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
4	Chiều rộng mặt tiền	10,0m	7,0m	8,16m	5,0m
	Tỷ lệ điều chỉnh		3,00%	1,84%	5,00%
	Mức điều chỉnh		944.760	479.007	1.639.250
	Giá trị sau điều chỉnh		32.436.760	26.512.007	34.424.250
5	Quy mô diện tích	645,2m ²	369,8m ²	785,8m ²	217,9m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		-9,18%	4,69%	-14,24%
	Mức điều chỉnh		-2.890.966	1.220.948	-4.668.584
	Giá trị sau điều chỉnh		29.545.794	27.732.955	29.755.666
6	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa 12m cả lề	Đường nhựa 12m cả lề	Đường nhựa 12m cả lề	Đường nhựa 12m cả lề
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		29.545.794	27.732.955	29.755.666
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		29.545.794	27.732.955	29.755.666
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		29.545.794	27.732.955	29.755.666
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		29.545.794	27.732.955	29.755.666
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		29.011.472		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		1,8%	-4,4%	2,6%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		29.011.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		3.835.726	1.699.955	6.307.834
	Số lần điều chỉnh		2	2	2
	Biên độ điều chỉnh		3,0% - 9,2%	1,8% - 4,7%	5,0% - 14,2%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-1.946.206	1.699.955	-3.029.334

❖ **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 chiều rộng mặt tiền, quy mô diện tích so với tài sản cần thẩm định:

- Về yếu tố chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định có chiều rộng mặt tiền 10,0m. Trong khi đó, tài sản so sánh 1; 2; 3 có chiều rộng mặt tiền lần lượt khoảng 7,0m; 8,16m; 5,0m; nên tài sản so sánh 1; 2; 3 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 là khoảng 3,00%; 1,84%; 5,00% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có quy mô diện tích 645,2m². Trong khi đó, tài sản so sánh 1; 2; 3 có quy mô diện tích lần lượt 369,8m²; 785,8m²; 217,9m²; nên tài sản so sánh 1, 3 lợi thế hơn tài sản thẩm định và tài sản so sánh 2 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 thấp hơn tài sản so sánh 1; 3 lần lượt khoảng 9,18%; 14,24% cao hơn tài sản so sánh 2 là khoảng 4,69% về yếu tố quy mô diện tích.

❖ **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 **29.011.000 VND/m²**.
- Tài sản thẩm định có diện tích đất ở ngoài lộ giới: 498,50 m²
Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích đất x Đơn giá
= 498,50 m² x **29.011.000 VND/m²**
= **14.461.983.500 VNĐ.**

b. Xác định giá trị quyền sử dụng đất thuộc lộ giới

- Căn cứ theo yêu cầu của khách hàng, Saigon PA tính đơn giá quyền sử dụng đất ở thuộc lộ giới căn cứ theo 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.
- Đơn giá đất ở vị trí 1 đường Tỉnh Lộ 15 là: **12.000.000 VND/m²**.
- Đơn giá đất trồng cây lâu năm vị trí 1 đường Tỉnh Lộ 15 là: **750.000 VND/m²**.
- Tài sản thẩm định có diện tích đất ở thuộc lộ giới là 14,8 m².
Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích đất x Đơn giá
= 14,8 m² x **12.000.000 VND/m²**
= **177.600.000 VNĐ.**
- Tài sản thẩm định có diện tích đất trồng cây lâu năm thuộc lộ giới là 131,9 m².
Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích đất x Đơn giá
= 131,9 m² x **750.000 VND/m²**
= **98.925.000 VNĐ.**

Lưu ý: Trong trường hợp Nhà nước thu hồi phần diện tích đất này để thực hiện dự án theo quy hoạch, giá đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định.

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)
I	Thửa đất số 567, tờ bản đồ số 28, xã Tân Thạnh Tây, huyện Củ Chi, TP HCM	448,10		
1	Giá trị quyền sử dụng đất ở ngoài lộ giới	347,20	30.110.000	10.454.192.000
2	Giá trị quyền sử dụng đất ở thuộc lộ giới	5,60	12.000.000	67.200.000
3	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm thuộc lộ giới	95,30	750.000	71.475.000
II	Thửa đất số 515, tờ bản đồ số 28, xã Tân Thạnh Tây, huyện Củ Chi, TP HCM	645,20		
1	Giá trị quyền sử dụng đất ở ngoài lộ giới	498,50	29.011.000	14.461.983.500
2	Giá trị quyền sử dụng đất ở thuộc lộ giới	14,80	12.000.000	177.600.000
3	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm thuộc lộ giới	131,90	750.000	98.925.000
Tổng giá trị (VND)				25.331.375.500

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 25.331.000.000 VND.

Bằng chữ: Hai mươi lăm tỷ ba trăm ba mươi một 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.032/25/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.
- Đối với phần diện tích đất ở thuộc lộ giới, theo yêu cầu của khách hàng, Saigon PA tạm tính đơn giá đất căn cứ theo 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 quy định về bảng giá đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh. Khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án theo quy hoạch, giá đất do cơ quan có thẩm quyền quyết định. Do đó, Saigon PA đề nghị khách hàng lưu ý khi sử dụng kết quả thẩm định giá.
- 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:

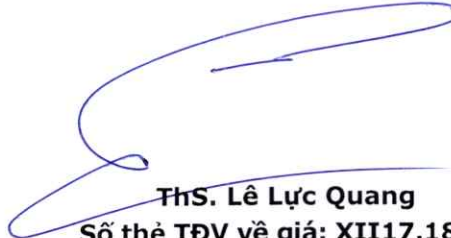
- Hồ sơ thẩm định giá của tài sản: kế hoạch thẩm định giá, các giấy tờ pháp lý liên quan đến tài sản thẩm định, sơ đồ vị trí tài sản, hình ảnh thực tế tài sản, báo cáo kiểm soát nội bộ và biên bản khảo sát hiện trạng tài sản.

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN



Nguyễn Văn Phước

THẨM ĐỊNH VIÊN



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

GIÁM ĐỐC




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

MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ



Đường tiếp giáp tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định

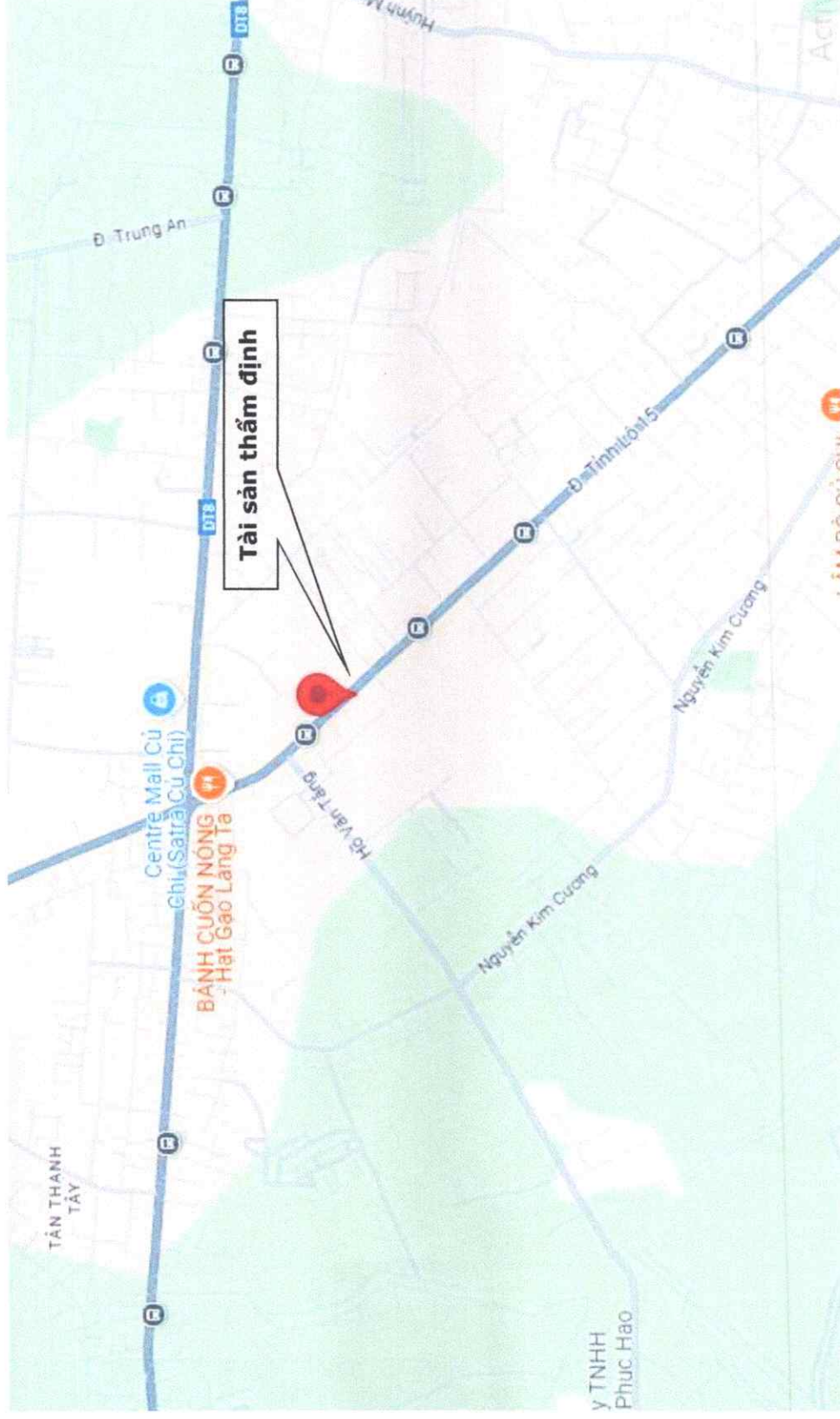


Hiện trạng tài sản thẩm định



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: Bà Mai Thị Cảnh
- Tài sản thẩm định giá : Quyền sử dụng đất
- Địa điểm thẩm định giá : thửa đất số 567,515; tờ bản đồ số 28, xã Tân Thạnh Tây, huyện Củ Chi, 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	14/3/2025	14/3/2025
2	Thẩm định hiện trạng	1 ngày	14/3/2025	14/3/2025
3	Thu nhập thông tin	1 ngày	15/3/2025	15/3/2025
4	Phân tích thông tin, áp dụng các phương pháp thẩm định giá	1 ngày	16/3/2025	16/3/2025
5	Hoàn thiện Báo cáo và Chứng thư thẩm định giá	1 ngày	17/3/2025	17/3/2025

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

14/3/2025
Ban Giám đốc


Nguyễn Văn Phước


Lê Lực Quang


Nguyễn Thị Diệu Vi

TP.HCM, ... giờ ngày 18 tháng 3 năm 2025.

BÁO CÁO KIỂM SOÁT NỘI BỘKính gửi: Ban Giám đốc Công Ty.

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

Thẩm định viên: Lê Lợi 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 : PM ngày(thụ lý) PM

Tài sản thẩm định: Thửa 567, 515, tờ 28, xã Tân Thạnh Tây, huyện Củ Chi, HCM

Khách hàng: Mai Thị Bình

Mục đích thẩm định: vay vốn Thời điểm thẩm định: 3/2025

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 so sánh

Biện luận:

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

Giá trị của tài sản được thẩm định là 25.331.375.500

Giá chưa bao gồm :

Ghi chú: Định 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: tho

Nội dung miêu tả tài sản thẩm định: tho

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 25.331.375.500 VNĐ

5. Ý kiến khác (nếu có):

Thẩm định viên


Lê Đức 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 10 giờ 00 ngày 16 tháng 3 năm 2025. Chúng tôi gồm có:

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

C.V.: Nguyễn Văn Phước

T.D.V.: Lê Lưu Quang

2. Đại diện khách hàng Thẩm định giá:

Nguyễn Việt Nam

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 567, thửa 515, tờ 28, xã Tân Thạnh Tây,
huyện Củ Chi, 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:

- Vị trí: Mặt tiền đường Tách Lạ 15 (đường nhựa)
lông đường rộng khoảng 8m

- Thửa 567:

+ Diện tích: 448,1 m²

+ ONT: 352,8 m²

+ C.L.V: 95,3 m²

+ Hình dáng: tương đương căn đất

+ Hình trạng: đất trống

+ Mặt tiền: 7,12 m

- Thửa 515:

+ Diện tích: 645,2 m²

+ ONT: 513,3 m²

+ C.L.V: 131,9 m²

+ Hình dáng: tương đương căn đất

+ Hình trạng: đất trống

+ Mặt tiền: 10 m

Sơ đồ vị trí:

Kết thúc khảo sát vào lúc 10 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 Lộc Quana


Nguyễn Việt Mang

Phiếu số 1

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

Tên phường (xã):

Tên người được điều tra: Liên hệ - 0969471041

- Địa chỉ⁽¹⁾:

Thời điểm giao dịch⁽²⁾:

Rao bán tháng
3/2025

- Giá bất động sản giao dịch: 9.900.000.000 VNĐ

- Giá đất giao dịch: 9.176.810.000 VNĐ hoặc 31.492.000 VNĐ/m²

- Nguồn thông tin:

<https://guland.vn/post/ban-dat-mat-tien-full-tho-cu-tinh-lo-15-cach-nga-tu-tan-quy-700m-1053585>

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số:

Thửa đất số:

diện tích:

370m²

- Mục đích sử dụng:

ONT+CLN

282m²

21m²

- Địa chỉ thửa đất⁽³⁾:

Mặt tiền đường Tỉnh lộ 15, Xã Tân Thạnh Tây, Huyện Củ Chi, TP. Hồ Chí Minh

- Kích thước mặt tiền:

07m

- 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 12m cả lề
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 cấp 4

Diện tích sàn xây dựng:

200m²

Giấy phép xây dựng: có ☐, không có ☐.

- Tài sản khác (nếu có):

15/3/2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Người được điều tra

(Ký hoặc không ký tên)

Nguyễn Văn Phước

Lê Lực Quang

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

Tên phường (xã):

Tên người được điều tra: Liên hệ - 0902660617

- Địa chỉ⁽¹⁾:

Thời điểm giao dịch(2):

Rao bán tháng
3/2025

- Giá bất động sản giao dịch: 17.640.000.000 VNĐ

- Giá đất giao dịch: 17.640.000.000 VNĐ hoặc 26.033.000 VNĐ/m²

- Nguồn thông tin: <https://guland.vn/post/b403-dat-mat-tien-tinh-lo-15-xa-tan-thanh-dong-dt-786m2-tho-cu-674m2-gia-19-ty-600-1057867>

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: Thửa đất số: diện tích: 786m²

- Mục đích sử dụng: ONT+CLN 674m² 00m²

- Địa chỉ thửa đất⁽³⁾: Mặt tiền đường Tỉnh lộ 15, Xã Tân Thạnh Đông, Huyện Củ Chi, TP. Hồ Chí Minh

- Kích thước mặt tiền: 08m - 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):		Đường nhựa 12m cả lề
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: 00m²

Giấy phép xây dựng: có ☐, không có ☐.

- Tài sản khác (nếu có):

15/3/2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

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 - 0966469181

- Địa chỉ⁽¹⁾: Thời điểm giao dịch⁽²⁾: Rao bán tháng 3/2025

- Giá bất động sản giao dịch: 5.680.000.000 VNĐ

- Giá đất giao dịch: 4.878.928.000 VNĐ hoặc 32.785.000 VNĐ/m²

- Nguồn thông tin: <https://batdongsan.com.vn/ban-nha-mat-pho-duong-tinh-lo-15-xa-tan-tr>

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: Thửa đất số: diện tích: 218m²
- Mục đích sử dụng: ONT+CLN 147m² 00m²
- Địa chỉ thửa đất⁽³⁾: Mặt tiền đường Tỉnh lộ 15, Xã Tân Thạnh Đông, Huyện Củ Chi, TP. Hồ Chí Minh
- Kích thước mặt tiền: 05m - 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):		Đường nhựa 12m cả lề
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: Nhà cấp 4
- Diện tích xây dựng: 180m²
- Diện tích sàn xây dựng: 180m²
- Giấy phép xây dựng: có □, không có □.
- Tài sản khác (nếu có):

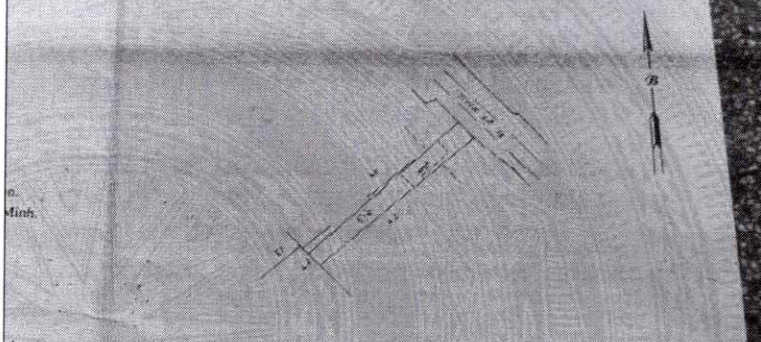
15/3/2025

Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)

Người được điều tra
(Ký hoặc không)

Nguyễn Văn Phước Lê Lực Quang

V. Sơ đồ thửa đất



Tỷ lệ: 1/1000

Ngày 11 tháng 6 năm 2005

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN CÚ CHÍ

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH/TT

LÊ MINH TẤN

Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 4107335/14 7980

Số thửa đất	Tọa độ		Chiều dài cạnh đất
	X(m)	Y(m)	
2	1214725.41	590694.16	6.99
3	1214790.09	590694.38	03.28
6	1214187.2	590648.67	5
7	1214181.63	590652.12	

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

ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN CÚ CHÍ - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CHỨNG NHẬN

I. Tên người sử dụng đất

1. Ông: Nguyễn Văn Sấm Sinh năm: 1967

2. CMND số: 220931133 Ngày cấp: 19/8/1991 Nơi cấp: CA, Tỉnh Phú Yên.

3. Địa chỉ thường trú: Ấp 1A, Xã Tân Thành Tây, Huyện Củ Chi, Tp. Hồ Chí Minh.

II. Thửa đất được quyền sử dụng

1. Thửa đất số: 514 2. Tờ bản đồ số: 28

3. Địa chỉ thửa đất: Xã Tân Thành Tây, Huyện Củ Chi, TP. Hồ Chí Minh

4. Diện tích: 369.8 (có 83.4m² đất ở) m²
Bằng chữ: Ba sáu chín phẩy tám (mét vuông).

5. Hình thức sử dụng:

+ Sử dụng riêng: 369.8 m²
+ Sử dụng chung: Không m²

6. Mục đích sử dụng đất: Đất trồng cây lâu năm.

7. Thời gian sử dụng: 2045

8. Nguồn gốc sử dụng đất: Nhận quyền sử dụng đất do cho, tặng quyền sử dụng đất.

III- Tài sản gắn liền với đất

IV- Ghi chú

Có 21m² đất ở nằm trong lộ giới.

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

1. Thửa đất:

- Thửa đất số: 40 từ bản đồ số: 16
- Địa chỉ: Xã Tân Thạnh Đông, Huyện Củ Chi, TP Hồ Chí Minh
- Diện tích: 785,4m² (bằng chữ: Bảy trăm tám mươi lăm phẩy tám mét vuông)
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng
- Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn 674,4m²; đất trồng cây lâu năm 111,4m²
- Thời hạn sử dụng: Đất ở tại nông thôn: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: 2052
- Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất: 634,4m²; Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất: 40m²; Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất: 111,4m²

2. Nhà ở: -/-

3. Công trình xây dựng khác: -/-

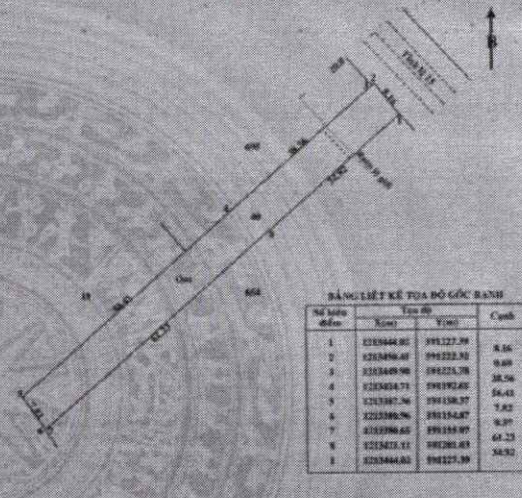
4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

5. Cây lâu năm: -/-

6. Ghi chú:

Cấp đổi GCN từ GCN số H00011/13 do UBND huyện Củ Chi cấp ngày 16/01/2006

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



BẢNG TỌA ĐỘ GÓC RANH

Thứ tự điểm	X	Y	Cạnh
1	1213444,00	191227,39	8,56
2	1213496,07	191232,30	8,69
3	1213409,90	191223,78	8,69
4	1213404,71	191192,65	38,56
5	1213387,36	191138,37	54,43
6	1213386,76	191154,87	7,82
7	1213390,65	191159,97	8,97
8	1213473,11	191261,63	61,23
9	1213444,00	191227,39	58,92

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 03 năm 2013

SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TP. HỒ CHÍ MINH

TU. GIÁM ĐỐC SỞ

PHÓ GIÁM ĐỐC VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ BẤT ĐỘNG SẢN

Chuyên viên: 63619106
Phân: 014801

24/10/2013

PHÓ GIÁM ĐỐC

PHÓ GIÁM ĐỐC

Số văn bản cấp GCN: 5/15/2013

→ guland.vn/post/b403-dat-mat-tien-tinh-lo-15-xa-tan-thanh-dong-dt-786m2-tho-cu-674m2-gia-19-ty-600-1057867

Xã Trung An, Huyện Củ Chi, TP. Hồ C...

Tìm BDS

VIP

(B403) Đất mặt tiền Tỉnh Lộ 15, xã Tân Thạnh Đông, dt 786m2, thổ cư 674m2, giá 19 tỷ 600

19.6 tỷ · 786m² · 24.94 triệu /m² · 2.45 tỷ /mn

đường Tỉnh lộ 15, Xã Tân Thạnh Đông, Huyện Củ Chi, TP. Hồ Chí Minh

Mã tin: 1057867 · Cập nhật 1 tuần trước

Thông tin BĐS

Loại BĐS:

Đất ở, đất thổ cư

Chiều ngang:

8m

Đường/hẻm vào rộng:

40m

Loại đường:

Đường nhựa

Pháp lý:

Có sổ hồng

Chủ gửi:

- Đất mặt tiền Tỉnh Lộ 15, xã Tân Thạnh Đông

- Diện tích: 786m² = 8,1m x 95m, thổ cư 674m², đất ở hiện hữu. Đất đang cho thuê kinh doanh Cà Phê.

- Giá: 19 tỷ 600 (B403)

- LH: 0902 660617 zalo

Loan

Xem 742 tin mua bán khác

Mời giới

Gọi điện

Chat Zalo

Yêu cầu tư vấn

Báo tin không hợp lệ

Đăng nhanh bán gọn

Mọi thông tin, nội dung liên quan tới tin rao này là do người đăng thông tin được hữu ích nhất cho quý vị tuy nhiên Guland.vn không đưa ra bất kỳ lời khuyên nào về việc này. Trường hợp phát hiện nội dung

Quay lại

Thảo luận

Liên hệ

Chia sẻ

Activate Windows
Go to Settings to activate

II. Thông tin thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Thửa đất:
 - a) Thửa đất số: 780, tờ bản đồ số: 35
 - b) Địa chỉ: Xã Tân Thành Đông, Huyện Củ Chi, Tp Hồ Chí Minh
 - c) Diện tích: 217,9m² (trong đó: Hai thửa trước đây phải chia một vuông)
 - d) Hình thức sử dụng: Sử dụng nông
 - e) Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn 25,6m², đất trồng cây lâu năm 192,3m²
 - f) Thời hạn sử dụng: Đất ở tại nông thôn: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: 2052
 - g) Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất: 25,6m²; Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất: 192,3m²

2. Nhà ở: ...
3. Công trình xây dựng khác: ...
4. Rừng sản xuất hoặc rừng phòng hộ: ...
5. Cây lâu năm: ...

6. Ghi chú:
GCN này tách từ GCN số CH/3863 do UBND huyện Củ Chi cấp ngày 10/09/2018, đăng ký thay đổi ngày 19/09/2018 và GCN số 1228QSDĐ/CQ do UBND huyện Củ Chi cấp ngày 30/11/2004

Huyện Củ Chi, ngày ... tháng ... năm 20...
TM. ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN CÚ CHI

CHỦ TỊCH

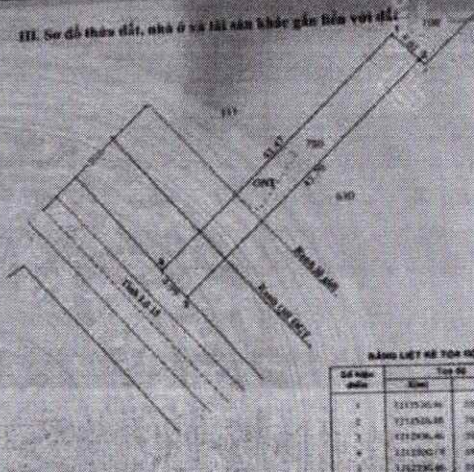
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Việt Hùng

Số văn số cấp GCN CH/CH/...

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
01/11/2018	9741
Tp Hồ Chí Minh, theo hồ sơ số 617597.TA.001	Ủy ban nhân dân Huyện Củ Chi

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: Võ Văn Minh

Năm sinh: 1975, CCCD số: 044075001957

Địa chỉ thường trú: 389/5/19 Quốc Lộ 13, Tổ dân phố 20, khu phố 5, Phường Hiệp Bình Phước, Thành Phố Thủ Đức, Tp Hồ Chí Minh

Bà: Mai Thị Hải

Năm sinh: 1978, CCCD số: 044178001968

Địa chỉ thường trú: 389/5/19 Quốc Lộ 13, Tổ dân phố 20, khu phố 5, Phường Hiệp Bình Phước, Thành Phố Thủ Đức, Tp Hồ Chí Minh

DK 737537

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



2754123013915

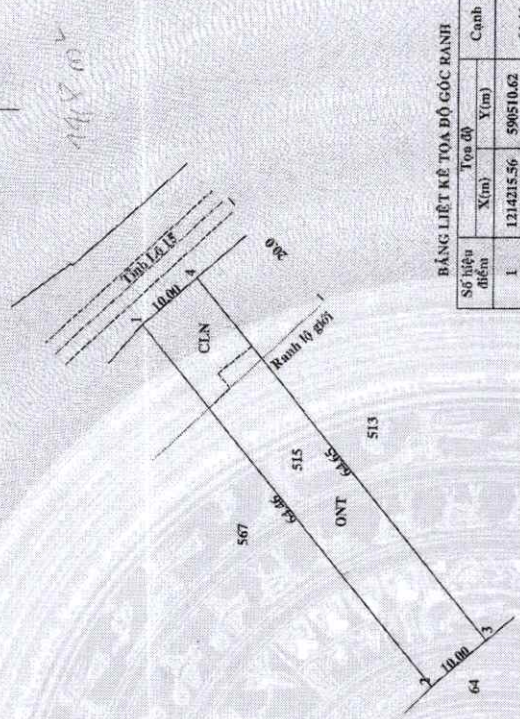
II. Thừa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Thừa đất:

- Thừa đất số: 515, tờ bản đồ số: 28.
- Địa chỉ: Xã Tân Thạnh Tây, Huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh,
- Diện tích: 645,2m² (bằng chữ: Sáu trăm bốn mươi lăm phẩy hai mét vuông),
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng,
- Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn 513,3m²; Đất trồng cây lâu năm 131,9m²;
- Thời hạn sử dụng: Đất ở tại nông thôn: lâu dài 396,6m²; Lâu dài 116,7m²; Đất trồng cây lâu năm: 01/7/2045,
- Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất 396,6m²; Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất 116,7m²; Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất 131,9m².
- Nhà ở: -/-
- Công trình xây dựng khác: -/-
- Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-
- Cây lâu năm: -/-
- Chú chú:

Cấp đổi GCN từ GCN số CH01609 do UBND huyện Củ Chi cấp ngày 02/01/2013.
(Đăng ký thay đổi ngày 16/02/2023)
Có 14,8m² đất ở nằm trong lộ giới.

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



BẢNG LIỆT KÊ TỌA ĐỘ GÓC RANH

Số hiệu điểm	Tọa độ		Cạnh
	X(m)	Y(m)	
1	1214215.56	590510.62	64.46
2	1214175.03	590460.49	10.00
3	1214167.42	590466.98	64.65
4	1214208.07	590517.25	10.00
1	1214215.56	590510.62	

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 03 năm 2023
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TP. HỒ CHÍ MINH
TU. QU. GIÁM ĐỐC
GIÁM ĐỐC CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI
HUYỆN CÚ CHI

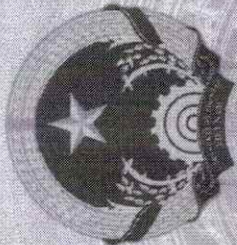


Hà Thanh Truyền

Số vào sổ cấp GCN: CS01586

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

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: Võ Văn Minh

Năm sinh: 1975, CCCD số: 044075001957

Địa chỉ thường trú: 389/5/19 Quốc Lộ 13, phường Hiệp Bình Phước, thành phố Thủ Đức,
Thành phố Hồ Chí Minh

Bà: Mai Thị Hải

Năm sinh: 1978, CCCD số: 044178001968

Địa chỉ thường trú: 389/5/19 Quốc Lộ 13, phường Hiệp Bình Phước, thành phố Thủ Đức,
Thành phố Hồ Chí Minh

DG 234160

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.



2754123013832

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

1. Thừa đất:

- Thửa đất số: 567, tờ bản đồ số: 28.
- Địa chỉ: Xã Tân Thạnh Tây, Huyện Củ Chi, Tp Hồ Chí Minh,
- Diện tích: 448,1m², (bằng chữ: Bốn trăm bốn mươi tám phẩy một mét vuông).
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng,
- Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn 352,8m²; Đất trồng cây lâu năm 95,3m²,
- Thời hạn sử dụng: Đất ở tại nông thôn: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: 01/7/2045,
- Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất 352,8m²; Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSIDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất 95,3m².

2. Nhà ở: -/-

3. Công trình xây dựng khác: -/-

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

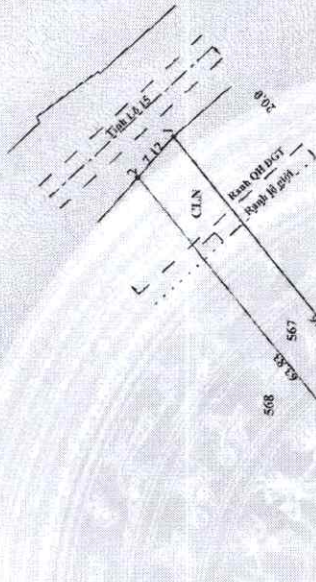
5. Cây lâu năm: -/-

6. Ghi chú:

Nhận chuyển nhượng từ GCN số CH07547 do UBND huyện Củ Chi cấp ngày 10/01/2023.

- Có 56m2 đất ở nằm trong lộ giới.

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



BẢNG LIỆT KÊ TỌA ĐỘ GÓC RANH

Số hiệu thửa	Tọa độ		Cạnh
	X(m)	Y(m)	
1	1214215.56	590510.62	7.12
2	1214220.30	590505.22	63.83
3	1214180.05	590455.61	7.00
4	1214175.03	590460.49	64.46
1	1214215.56	590510.62	

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 06 tháng 04 năm 2023
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TP. HỒ CHÍ MINH
TU. QU. GIÁM ĐỐC
GIÁM ĐỐC CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI
HUYỆN CÚ CHI



Hà Thanh Truyền

Số vào sổ cấp GCN: CS01561

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

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 14 tháng 3 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):

BÀ MAI THỊ CẢNH

CCCD : 044168000374

Địa chỉ : Thôn Liên Hóa, xã Mai Hóa, huyện Tuyên Hóa, tỉnh Quảng Bình

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 trị tài sản:

- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 567, tờ bản đồ số 28, địa chỉ Xã Tân Thạnh Tây, Huyện Củ Chi, TP. Hồ Chí Minh.
- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 515, tờ bản đồ số 28, địa chỉ Xã Tân Thạnh Tây, Huyện Củ Chi, TP. 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 DG 234160, có số vào sổ cấp GCN: CS07561 do Sở Tài nguyên và Môi trường TP. Hồ Chí Minh cấp ngày 06 tháng 02 năm 2023.
 - Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số DK 737537, có số vào sổ cấp GCN: CS07586 do Sở Tài nguyên và Môi trường TP. Hồ Chí Minh cấp ngày 24 tháng 03 năm 2023.
3. Nội dung công việc bao gồm:
 - Thẩm định giá trị tài sản theo giá trị thị trường tại thời điểm thẩm định.
 - Phần diện tích thuộc lộ giới tính tạm tính theo giá đất mới quy định UBND Thành phố.

ĐIỀU 2: MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ

Phục vụ cho 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.

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 10 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: **16.500.0000 VND**

(Bằng chữ: Mười sáu triệu năm trăm nghìn 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


Ma Thị Cảnh



NGUYỄN THỊ DIỆU VI