- **Số chứng thư:** 012/2025/**A.026** (**Số hợp đồng**: **A.033/25**/SaigonPA/HĐ)
- **Khách hàng yêu cầu thẩm định giá: Ông Đặng Văn Tuyển**
- **Địa chỉ:** Khu phố An Sơn, Phường An Điền, Thành phố Bến Cát, Tỉnh Bình Dương
- **Tài sản thẩm định giá**: Giá trị quyền sử dụng đất.
- **Địa chỉ tài sản thẩm định**: Thửa đất số 943, 197; tờ bản đồ số: 14, Phường Thạnh Lộc, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh
- **Ngày phát hành chứng thư**: 21/03/2025.

SAIGON PA

CÔNG TY THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

151 Trần Huy Liệu, P.8, Q. Phú Nhuận, Tp.HCM
Tel: 028. 3995 6939 - Fax: 028. 3995 6596
Website: www.thamdinhgiasaigon.com - Email: info@saigonpa.vn

Số: 012/2025/A.026

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 21 tháng 03 năm 2025

CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

***Kính gửi*: Ông Đặng Văn Tuyển**

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số A.033/25/SaigonPA/HĐ ngày 18/03/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Ông Đặng Văn Tuyển;

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định giá số 012/2025/A.026 ngày 21/03/2025 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.026 ngày 21/03/2025 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng: Ông Đặng Văn Tuyển
- CCCD : 052086008104
- Địa chỉ : 318/27 Thống Nhất, Phường 16, Quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

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 tại thửa đất số 943, tờ bản đồ số 14, Phường Thạnh Lộc, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 197, tờ bản đồ số 14, Phường Thạnh Lộc, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tháng 03/2025. Ngày khảo sát hiện trạng 18/03/2025.

5. MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Phục vụ cho việc 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 943, tờ bản đồ số 14, Phường Thạnh Lộc, Q. 12, Tp. HCM**	**984,40**		**19.536.663.076**
1	Giá trị quyền sử dụng đất ở ngoài hành lang bảo vệ rạch	858,0	22.281.000	19.117.098.000
2	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây hàng năm khác ngoài hành lang bảo vệ rạch	59,8	6.526.620	390.291.876
3	Giá trị quyền sử dụng đất ở thuộc hành lang bảo vệ rạch	0,1	16.092.000	1.609.200
4	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây hàng năm khác thuộc hành lang bảo vệ rạch	66,5	416.000	27.664.000
II	**Thửa đất số 197, tờ bản đồ số 14, Phường Thạnh Lộc, Q. 12, Tp. HCM**	**432,20**		**10.201.237.000**
1	Giá trị quyền sử dụng đất ở ngoài hành lang bảo vệ rạch	382,6	26.609.000	10.180.603.400
2	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây hàng năm khác thuộc hành lang bảo vệ rạch	49,6	416.000	20.633.600
Tổng giá trị (VND)				**29.737.900.076**

Kết luận tổng giá trị tài sản *(làm tròn)*: **29.767.900.000 VND**

Bằng chữ*: *Hai mươi chín tỷ bảy trăm sáu mươi bảy triệu chín trăm nghìn đồng.

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

- Thời hạn sử dụng kết quả thẩm định giá tài sản này là sáu (06) tháng 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.033/25/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 thuộc hành lang bảo vệ rạch, 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, đơn 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.
- Trong điều kiện thị trường giao dịch hạn chế tài sản so sánh có cùng mục đích sử dụng đất với tài sản thẩm định, Saigon PA sử dụng thông tin giá đất các tài sản so sánh sau khi thực hiện chuyển đổi về cùng mục đích sử dụng đất với tài sản thẩm định giá. Chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất được ước tính trong điều kiện giả định chủ tài sản được cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền cho phép thực hiện chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Trong thực tế, việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất có thể phụ thuộc vào nhiều yếu tố khác mà Saigon PA không thể kiểm soát hết được. Do đó, Saigon PA lưu ý khách hàng và các bên liên quan cần xem xét kỹ đặc điểm này trước khi sử dụng kết quả thẩm định giá.
- Trong trường hợp sử dụng đất hỗn hợp (gồm đất phi nông nghiệp và nông nghiệp) làm tài sản so sánh, chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất được ước tính dựa vào chênh lệch giá các loại đất theo bảng giá đất Nhà nước quy định bởi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh/thành phố trực thuộc trung ương có hiệu lực tại thời điểm thẩm định giá. Các chi phí khác liên quan đến việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất chưa được xem xét (nếu có) được giả định không ảnh hưởng trọng yếu đến kết quả thẩm định giá. Saigon PA đề nghị khách hàng và các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- 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.
- Báo cáo kết quả thẩm định giá số: 012/2025/A.026 kèm theo Chứng thư này.
- 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, hình ảnh thực tế và biên bản khảo sát hiện trạng tài sản.

- 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
Mai Thanh Bình	ThS. Lê Lực Quang	Nguyễn Thị Diệu Vi
	Số thẻ TĐV về giá: XII17.1821	Số thẻ TĐV về giá: IX14.1228

CÔNG TY TNHH
THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN
Số: 012/2025/A.026

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

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 21 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 : 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@thamdinhgiasaigon.com Website: www.thamdinhgiasaigon.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: Ông Đặng Văn Tuyển
- CCCD : 052086008104
- Địa chỉ : 318/27 Thống Nhất, Phường 16, Quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh

2.2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 943, tờ bản đồ số 14, Phường Thạnh Lộc, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 197, tờ bản đồ số 14, Phường Thạnh Lộc, Quận 12, 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 03/2025.
- Ngày khảo sát hiện trạng 18/03/2025.

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 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.

- 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 ban hành về sửa đổi, bổ sung Quyết định số 02/2020/qđ-ubnd ngày 16 tháng 01 năm 2020 của Ủy ban nhân dân thành phố quy định về bảng giá đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.
- Quyết định số 66/2024/QĐ-UBND ngày 24/09/2024 do Uỷ ban nhân dân TP 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.
- 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;
- Hợp đồng thẩm định giá số A.033/25/SaigonPA/HĐ ngày 18/03/2025 và ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Ông Đặng Văn Tuyển;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số AA 00019565, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CN1929, do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận 12, cấp ngày 16/01/2025;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DO 114190; số vào sổ cấp GCN: CN20466; do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận 12 cấp ngày 16/04/2024;
- Bản đồ hiện trạng vị trí có số hợp đồng: 1001/HĐDV/2024/NA do Công ty TNHH Địa chính công trình & Xây dựng Nam Á lập ngày 09/07/2024; đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận 12 phê duyệt ngày 15/08/2024;
- Bản đồ hiện trạng vị trí có số hợp đồng: 161/ĐĐBĐ-ĐP do Công ty TNHH Đầu tư địa ốc Đại Phú lập ngày 01/12/2022; đã được Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận 12 kiểm tra nội nghiệp ngày 08/12/2022.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

3.1. Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 943, tờ bản đồ số 14, Phường Thạnh Lộc, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh

3.1.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 943, tờ bản đồ số 14, Phường Thạnh Lộc, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp hẻm hướng ra đường Thạnh Lộc 37 (hẻm bê tông; hẻm trước đất rộng khoảng 5-5,5m; đường vào đoạn hẹp nhất rộng khoảng 3,5m), vị trí tài sản cách đường Thạnh Lộc 37 khoảng 30m; cách đường Hà Huy Giáp khoảng 1,5km.

3.1.2. Hiện trạng khu đất

- Diện tích đất được chứng nhận theo giấy chứng nhận là: 984,4m^2. Trong đó:
  + Diện tích đất ở ngoài hành lang bảo vệ rạch: 858,0m^2.
  + Diện tích đất ở thuộc hành lang bảo vệ rạch: 0,1m^2.
  + Diện tích đất trồng cây hàng năm khác ngoài hành lang bảo vệ rạch: 59,8m^2.
  + Diện tích đất trồng cây hàng năm khác thuộc hành lang bảo vệ rạch: 66,5m^2.

(Diện tích đất trong hành lang bảo vệ rạch và diện tích đất ngoài hành lang bảo vệ rạch, Saigon PA tham khảo Theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH Địa chính công trình & Xây dựng Nam Á lập ngày 09/07/2024; đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận 12 phê duyệt ngày 15/08/2024).

- Chiều rộng mặt tiền: Khoảng 9,93m
- Hình thức sử dụng: Sử dụng chung.
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị 858,1m^2; Đất trồng cây hàng năm khác 126,3m^2.
- Thời hạn sử dụng đất: Đất ở tại đô thị: lâu dài; Đất trồng cây hàng năm khác: 07/10/2068.
- Hình dạng lô đất: Không cân đối.
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: Đất trống.

3.1.3. Thông tin quy hoạch

- Tài sản thẩm định thuộc quy hoạch đất ở biệt thự vườn và đất thuộc hành lang bảo vệ rạch tham khảo theo "Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Phường Thạnh Lộc (Khu 2), Quận 12" đã được UBND Quận 12 phê duyệt tại Quyết định số 732/QĐ-UBND-ĐT ngày 31/12/2008 và Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH Địa chính công trình & Xây dựng Nam Á lập ngày 09/07/2024; đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận 12 phê duyệt ngày 15/08/2024.

3.2. Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 197, tờ bản đồ số 14, Phường Thạnh Lộc, Q. 12, Tp. HCM

3.2.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 197, tờ bản đồ số 14, Phường Thạnh Lộc, Q. 12, Tp. HCM.
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp hẻm hướng ra đường Thạnh Lộc 37 (hẻm bê tông; hẻm trước đất rộng khoảng 5-5,5m; đường vào đoạn hẹp nhất rộng khoảng 3,5m), vị trí tài sản cách đường Thạnh Lộc 37 khoảng 30m; cách đường Hà Huy Giáp khoảng 1,5km.

3.2.2. Hiện trạng khu đất

- Diện tích đất được chứng nhận theo giấy chứng nhận là: 432,2m^2. Trong đó:
  + Diện tích đất ở ngoài hành lang bảo vệ rạch: 382,6m^2.
  + Diện tích đất trồng cây hàng năm khác thuộc hành lang bảo vệ rạch: 49,6m^2.
- Chiều rộng mặt tiền: Khoảng 8,8m
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị 382,6m^2; Đất trồng cây hàng năm khác 49,6m^2.
- Thời hạn sử dụng đất: Đất ở tại đô thị: lâu dài; Đất trồng cây hàng năm khác: đến ngày 07/10/2068.
- Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất 49,6m^2; Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất 382,6m^2.
- Hình dạng lô đất: cân đối.
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: Đất trống.

3.2.3. Thông tin quy hoạch

Tài sản thẩm định thuộc quy hoạch đất ở biệt thự vườn và đất thuộc hành lang bảo vệ rạch tham khảo theo "Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Phường Thạnh Lộc (Khu 2), Quận 12" đã được UBND Quận 12 phê duyệt tại Quyết định số 732/QĐ-UBND-ĐT ngày 31/12/2008 và Theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH Đầu tư địa ốc Đại Phú lập ngày 01/12/2022; đã được Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận 12 kiểm tra nội nghiệp ngày 08/12/2022.

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 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 tương đối đông đúc; hoạt động kinh tế phát triển; thu nhập bình quân đầu người khá 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.*

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 943, tờ bản đồ số 14, Phường Thạnh Lộc, Q. 12, Tp. HCM

a. Xác định giá trị quyền sử dụng đất ở ngoài hành lang bảo vệ rạch

❖ **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 2/2025	Rao bán tháng 3/2025	Rao bán tháng 2/2025
2	Tình trạng pháp lý	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
3	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
4	Mục đích sử dụng đất	ODT	ODT + CLN	ODT + HNK	ODT
5	Vị trí	Hẻm trước đất rộng khoảng 5-5,5m; đường vào đoạn hẹp nhất rộng khoảng 3,5m ra đường Thạnh Lộc 37, Phường Thạnh Lộc, Quận 12, Tp. HCM	Hẻm 3-4m; đoạn hẹp nhất rộng khoảng 2,5m ra đường Hà Huy Giáp, Phường Thạnh Lộc, Quận 12, Tp. HCM	Hẻm 5m đường Thạnh Lộc 19, Phường Thạnh Lộc, Quận 12, Tp. HCM	Hẻm 3,5-4m ra đường Thạnh Lộc 22, Phường Thạnh Lộc, Quận 12; Tp.HCM
6	Chiều rộng mặt tiền	9,93m	4,03m	17,01m	15,50m
7	Quy mô diện tích	984,40m2	843,0m2	927,8m2	1046,0m2
7.1	*Diện tích đất ở*		*832,5m2*	*828,0m2*	*1046,0m2*
7.2	*Diện tích đất trồng cây lâu năm*		*10,5m2*	*0,0m2*	*0,0m2*
7.3	*Diện tích đất trồng cây hàng năm khác*		*0,0m2*	*99,8m2*	*0,0m2*
8	Cơ sở hạ tầng	Đường bê tông	Đường bê tông	Đường bê tông	Đường bê tông
9	Hình dáng	Không cân đối	Không cân đối	Cân đối	Cân đối
10	Phong thủy	Không có yếu tố bất lợi về phong thủy	Không có yếu tố bất lợi về phong thủy	Không có yếu tố bất lợi về phong thủy	Không có yếu tố bất lợi về phong thủy
11	Giá rao bán (VND)		19.500.000.000	32.000.000.000	32.500.000.000
12	Nhận định từ giá rao bán về giá ước tính giao dịch thành công		Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá còn lớn	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 còn lớn

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
13	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		16.389.000.000	27.200.000.000	27.300.000.000
14	Giá trị đất thuộc quy hoạch lộ giới (VND)		6.864.000	41.516.800	0
15	Đơn giá QSDĐ (VND/m^2)		19.679.000	32.800.000	26.099.000
16	Thông tin tham chiếu		Anh Thọ: 0932416615	Anh Mỹ: 0931.202.002	Anh Duy: 0826.331.867

❖ **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)		19.679.000	32.800.000	26.099.000
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		19.679.000	32.800.000	26.099.000
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		19.679.000	32.800.000	26.099.000
3	Vị trí	Hẻm trước đất rộng khoảng 5-5,5m; đường vào đoạn hẹp nhất rộng khoảng 3,5m ra đường Thạnh Lộc 37, Phường Thạnh Lộc, Quận 12, Tp. HCM	Hẻm 3-4m; đoạn hẹp nhất rộng khoảng 2,5m ra đường Hà Huy Giáp, Phường Thạnh Lộc, Quận 12, Tp. HCM	Hẻm 5m đường Thạnh Lộc 19, Phường Thạnh Lộc, Quận 12, Tp. HCM	Hẻm 3,5-4m ra đường Thạnh Lộc 22, Phường Thạnh Lộc, Quận 12; Tp.HCM
	Tỷ lệ điều chỉnh		*10,00%*	*-20,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		1.967.900	-6.560.000	0
	Giá trị sau điều chỉnh		21.646.900	26.240.000	26.099.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
4	Chiều rộng mặt tiền	9,93m	4,03m	17,01m	15,50m
	Tỷ lệ điều chỉnh		*1,97%*	*-2,36%*	*-1,86%*
	Mức điều chỉnh		387.676	-774.080	-485.441
	Giá trị sau điều chỉnh		22.034.576	25.465.920	25.613.559
5	Quy mô diện tích	984,40m2	843,0m2	927,8m2	1046,0m2
	Tỷ lệ điều chỉnh		*-1,77%*	*-0,71%*	*0,77%*
	Mức điều chỉnh		-348.318	-232.880	200.962
	Giá trị sau điều chỉnh		21.686.258	25.233.040	25.814.521
6	Cơ sở hạ tầng	Đường bê tông	Đường bê tông	Đường bê tông	Đường bê tông
	Tỷ lệ điều chỉnh		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		21.686.258	25.233.040	25.814.521
7	Hình dáng	Không cân đối	Không cân đối	Cân đối	Cân đối
	Tỷ lệ điều chỉnh		*0,00%*	*-10,00%*	*-10,00%*
	Mức điều chỉnh		0	-3.280.000	-2.609.900
	Giá trị sau điều chỉnh		21.686.258	21.953.040	23.204.621
8	Phong thủy	Không có yếu tố bất lợi về phong thủy	Không có yếu tố bất lợi về phong thủy	Không có yếu tố bất lợi về phong thủy	Không có yếu tố bất lợi về phong thủy
	Tỷ lệ điều chỉnh		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		21.686.258	21.953.040	23.204.621
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		21.686.258	21.953.040	23.204.621
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		22.281.306		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		-3%	-1%	4%
D	**Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)**		**22.281.000**		

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		2.703.895	10.846.960	3.296.304
	Số lần điều chỉnh		3	4	3
	Biên độ điều chỉnh		1,8% - 10,0%	0,7% - 20,0%	0,8% - 10,0%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		2.007.258	-10.846.960	-2.894.379

❖ **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, hình dáng so với tài sản cần thẩm định:

- *Về vị trí: Tài sản thẩm định giá tiếp giáp với hẻm rộng khoảng 5-5,5m; đường vào đoạn hẹp nhất rộng khoảng 3,5m. Trong khi đó, tài sản so sánh 1 tiếp giáp hẻm rộng khoảng 3-4m; đoạn hẹp nhất rộng khoảng 2,5m kém lợi thế hơn so với tài sản thẩm định giá; tài sản so sánh 2 tiếp giáp hẻm rộng khoảng 5m lợi thế hơn so với tài sản thẩm định giá. 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 khoảng 10% và thấp hơn tài sản so sánh 2 khoảng 20% về yếu tố vị trí.*
- *Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định có chiều rộng mặt tiền khoảng 9,93m. Trong khi đó các tài sản so sánh 1, 2, 3 có chiều rộng mặt tiền lần lượt là 4,03m; 17,01m; 15,50m nên tài sản so sánh 1 kém lợi thế hơn so với tài sản thẩm định và tài sản so sánh 2, 3 lợi thế hơn so với tài sản thẩm định giá. 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 là khoảng 1,97% và thấp hơn các tài sản so sánh 2; 3 lần lượt khoảng 2,36%; 1,86% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.*
- *Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có diện tích là 984,40m^2. Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2, 3 có diện tích lần lượt là 843,0m^2; 927,8m^2; 1046,0m^2 nên tài sản so sánh 1, 2 lợi thế hơn so với 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 1, 2 lần lượt là khoảng 1,77%; 0,71% và cao hơn tài sản so sánh 3 khoảng 0,77% về yếu tố quy mô diện tích.*
- *Về hình dáng: Tài sản thẩm định có hình dáng không cân đối. Trong khi đó, tài sản so sánh 2, 3 có hình dáng cân đối 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 2, 3 là khoảng 10% về yếu tố hình dáng.*

❖ **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 **22.281.000 VND/m^2**.

- Thửa đất số 943, tờ bản đồ số 14, Phường Thạnh Lộc, Q. 12, Tp. HCM có diện tích đất ở ngoài hành lang bảo vệ rạch là: 858,0 m^2

Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích x Đơn giá
= 858,0 m^2 x 22.281.000 VND/m^2
= **19.117.098.000 VND**.

b. Xác định giá trị quyền sử dụng đất trồng cây hàng năm khác ngoài hành lang bảo vệ rạch

- Qua khảo sát thực tế, Saigon PA nhận định thị trường rất ít giao dịch đất thổ vườn có tính chất tương tự như tài sản thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề xuất xác định đơn giá đất trồng cây hàng năm khác theo phương pháp chuyển mục đích sử dụng đất.
- Căn cứ theo khoản 1, điều 8, Nghị định số 103/2024/NĐ-CP Nghị định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất ban hành ngày 30/07/2024 thì hộ gia đình, cá nhân khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng sang đất ở thì tiền sử dụng đất tính như sau:

Tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở	=	Tiền sử dụng đất của loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất	-	Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của các loại đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất (nếu có)

- Căn cứ theo Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 của UBND tỉnh Thành phố Hồ Chí Minh về ban hành quy định về bảng giá đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2020-2024 và Quyết định số 79/2024/QĐ-UBND ngày 21/10/2024 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh ban hành về việc sửa đổi bổ sung Quyết định số 02/2020 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:
  + Đơn giá đất ở tại vị trí 3 đường Hà Huy Giáp; cách đường hơn 100m là: 16.092.000 VND/m^2.
  + Đơn giá đất trồng cây hàng năm khác tại vị trí 3, Quận 12 là: 416.000 VND/m^2.
- Chi phí chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây hàng năm khác sang đất ở là: (16.092.000 VND/m^2 – 416.000 VND/m^2) x 1,005 = **15.754.380 VND/m^2**
- Đơn giá đất trồng cây hàng năm khác thị trường = Đơn giá đất ở thị trường - chi phí chuyển mục đích sử dụng đất

= 22.281.000 VND/m^2 – 15.754.380 VND/m^2
= 6.526.620 VND/m^2

- Thửa đất số 943, tờ bản đồ số 14, Phường Thạnh Lộc, Q. 12, Tp. HCM có diện tích đất trồng cây hàng năm khác ngoài hành lang bảo vệ rạch là: 59,8m^2

Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích x Đơn giá
= 59,8m^2 x 6.526.620 VND/m^2
= **390.291.876 VND.**

c. Xác định giá trị quyền sử dụng đất thuộc hành lang bảo vệ rạch

- Căn cứ theo yêu cầu của khách hàng, Saigon PA tính đơn giá quyền sử dụng đất thuộc hành lang bảo vệ rạch 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 tại vị trí 3 đường Hà Huy Giáp; cách đường hơn 100m là: 16.092.000 VND/m^2.

- Đơn giá đất trồng cây hàng năm khác tại vị trí 3, Quận 12 là: 416.000 VND/m²
- Tài sản thẩm định có diện tích đất ở thuộc hành lang bảo vệ rạch là 0,1 m².

  Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích đất x Đơn giá
  = 0,1 m² x 16.092.000 VND/m²
  = **1.609.200 VNĐ.**
- Tài sản thẩm định có diện tích đất trồng cây hàng năm khác thuộc hành lang bảo vệ rạch là 66,5m².

  Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích đất x Đơn giá
  = 66,5m² x 416.000 VND/m²
  = **27.664.000 VNĐ.**

Lưu ý: Khi Nhà nước thu hồi phần đất này để thực hiện dự án theo quy hoạch, đơn 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 197, tờ bản đồ số 14, Phường Thạnh Lộc, Q. 12, Tp. HCM

a. Xác định giá trị quyền sử dụng đất ở ngoài hành lang bảo vệ rạch

❖ **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 2/2025	Rao bán tháng 3/2025	Rao bán tháng 2/2025
2	Tình trạng pháp lý	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
3	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
4	Mục đích sử dụng đất	ODT	ODT + CLN	ODT + HNK	ODT
5	Vị trí	Hẻm trước đất rộng khoảng 5-5,5m; đường vào đoạn hẹp nhất rộng khoảng 3,5m ra đường Thạnh Lộc 37, Phường Thạnh Lộc, Quận 12, Tp. HCM	Hẻm 3-4m; đoạn hẹp nhất rộng khoảng 2,5m ra đường Hà Huy Giáp, Phường Thạnh Lộc, Quận 12, Tp. HCM	Hẻm 5m đường Thạnh Lộc 19, Phường Thạnh Lộc, Quận 12, Tp. HCM	Hẻm 3,5-4m ra đường Thạnh Lộc 22, Phường Thạnh Lộc, Quận 12; Tp.HCM
6	Chiều rộng mặt tiền	8,80m	4,03m	17,01m	15,50m
7	Quy mô diện tích	432,2m2	843,0m2	927,8m2	1046,0m2
7.1	*Diện tích đất ở*		*832,5m2*	*828,0m2*	*1046,0m2*

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
7.2	*Diện tích đất trồng cây lâu năm*		*10,5m2*	*0,0m2*	*0,0m2*
7.3	*Diện tích đất trồng cây hàng năm khác*		*0,0m2*	*99,8m2*	*0,0m2*
8	Cơ sở hạ tầng	Đường bê tông	Đường bê tông	Đường bê tông	Đường bê tông
9	Hình dáng	Cân đối	Không cân đối	Cân đối	Cân đối
10	Phong thủy	Không có yếu tố bất lợi về phong thủy	Không có yếu tố bất lợi về phong thủy	Không có yếu tố bất lợi về phong thủy	Không có yếu tố bất lợi về phong thủy
11	Giá rao bán (VND)		19.500.000.000	32.000.000.000	32.500.000.000
12	Nhận định từ giá rao bán về giá ước tính giao dịch thành công		Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá còn lớn	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 còn lớn
13	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		16.389.000.000	27.200.000.000	27.300.000.000
14	Giá trị đất thuộc quy hoạch lộ giới (VND)		6.864.000	41.516.800	0
15	Đơn giá QSDĐ (VND/m^2)		19.679.000	32.800.000	26.099.000
16	Thông tin tham chiếu		Anh Thọ: 0932416615	Anh Mỹ: 0931.202.002	Anh Duy: 0826.331.867

❖ **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)		19.679.000	32.800.000	26.099.000
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		19.679.000	32.800.000	26.099.000

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		19.679.000	32.800.000	26.099.000
3	Vị trí	Hẻm trước đất rộng khoảng 5m (đoạn hẹp nhất rộng khoảng 3,5m) ra đường Thạnh Lộc 37, Phường Thạnh Lộc, Quận 12, Tp. HCM	Hẻm 3-4m; đoạn hẹp nhất rộng khoảng 2,5m ra đường Hà Huy Giáp, Phường Thạnh Lộc, Quận 12, Tp. HCM	Hẻm 5m đường Thạnh Lộc 19, Phường Thạnh Lộc, Quận 12, Tp. HCM	Hẻm 3,5-4m ra đường Thạnh Lộc 22, Phường Thạnh Lộc, Quận 12; Tp.HCM
	Tỷ lệ điều chỉnh		*10,00%*	*-20,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		1.967.900	-6.560.000	0
	Giá trị sau điều chỉnh		21.646.900	26.240.000	26.099.000
4	Chiều rộng mặt tiền	8,80m	4,03m	17,01m	15,50m
	Tỷ lệ điều chỉnh		*1,59%*	*-2,74%*	*-2,23%*
	Mức điều chỉnh		312.896	-898.720	-582.008
	Giá trị sau điều chỉnh		21.959.796	25.341.280	25.516.992
5	Quy mô diện tích	432,20m2	843,0m2	927,8m2	1046,0m2
	Tỷ lệ điều chỉnh		*5,13%*	*6,19%*	*7,67%*
	Mức điều chỉnh		1.009.533	2.030.320	2.001.793
	Giá trị sau điều chỉnh		22.969.329	27.371.600	27.518.786
6	Cơ sở hạ tầng	Đường bê tông	Đường bê tông	Đường bê tông	Đường bê tông
	Tỷ lệ điều chỉnh		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		22.969.329	27.371.600	27.518.786
7	Hình dáng	Cân đối	Không cân đối	Cân đối	Cân đối
	Tỷ lệ điều chỉnh		*10,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		1.967.900	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		24.937.229	27.371.600	27.518.786

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
8	Phong thủy	Không có yếu tố bất lợi về phong thủy	Không có yếu tố bất lợi về phong thủy	Không có yếu tố bất lợi về phong thủy	Không có yếu tố bất lợi về phong thủy
	Tỷ lệ điều chỉnh		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		24.937.229	27.371.600	27.518.786
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m^2)		24.937.229	27.371.600	27.518.786
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m^2)		26.609.205		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		-6%	3%	3%
D	**Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m^2)**		**26.609.000**		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		5.258.229	9.489.040	2.583.801
	Số lần điều chỉnh		4	3	2
	Biên độ điều chỉnh		1,6% - 10,0%	2,7% - 20,0%	2,2% - 7,7%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		5.258.229	-5.428.400	1.419.786

❖ **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, hình dáng so với tài sản cần thẩm định:

- *Về vị trí: Tài sản thẩm định giá tiếp giáp với hẻm rộng khoảng 5-5,5m; đường vào đoạn hẹp nhất rộng khoảng 3,5m. Trong khi đó, tài sản so sánh 1 tiếp giáp hẻm rộng khoảng 3-4m; đoạn hẹp nhất rộng khoảng 2,5m kém lợi thế hơn so với tài sản thẩm định giá; tài sản so sánh 2 tiếp giáp hẻm rộng khoảng 5m lợi thế hơn so với tài sản thẩm định giá. 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 khoảng 10% và thấp hơn tài sản so sánh 2 khoảng 20% về yếu tố vị trí.*
- *Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định có chiều rộng mặt tiền khoảng 8,8m. Trong khi đó các tài sản so sánh 1, 2, 3 có chiều rộng mặt tiền lần lượt là 4,03m; 17,01m; 15,50m nên tài sản so sánh 1 kém lợi thế hơn so với tài sản thẩm định và tài sản so sánh 2, 3 lợi thế hơn so với tài sản thẩm định giá. 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 là khoảng 1,59% và thấp hơn các tài sản so sánh 2; 3 lần lượt khoảng 2,74%; 2,23% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.*

- *Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có diện tích là 432,2m². Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2, 3 có diện tích lần lượt là 843,0m²; 927,8m²; 1046,0m² kém 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 cao hơn các tài sản so sánh 1, 2, 3 lần lượt là khoảng 5,13%; 6,19%; 7,67% về yếu tố quy mô diện tích.*
- *Về hình dáng: Tài sản thẩm định có hình dáng cân đối. Trong khi đó, tài sản so sánh 1 có hình dáng không cân đối kém 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 cao hơn tài sản so sánh 1 khoảng 10% về yếu tố hình dáng.*

❖ **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 **26.609.000 VND/m²**.

– Thửa đất số 197, tờ bản đồ số 14, Phường Thạnh Lộc, Quận 12, Tp. HCM có diện tích đất ở ngoài hành lang bảo vệ rạch là: 382,6 m²

Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích x Đơn giá
= 382,6 m² x 26.609.000 VND/m²
= **10.180.603.400 VND**.

b. Xác định giá trị quyền sử dụng đất thuộc hành lang bảo vệ rạch

– Căn cứ theo yêu cầu của khách hàng, Saigon PA tính đơn giá quyền sử dụng đất thuộc hành lang bảo vệ rạch 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 trồng cây hàng năm khác tại vị trí 3, Quận 12 là: 416.000 VND/m²

– Tài sản thẩm định có diện tích đất trồng cây hàng năm khác thuộc hành lang bảo vệ rạch là 49,6 m².

Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích đất x Đơn giá
= 49,6 m² x 416.000 VND/m²
= **20.633.600 VNĐ.**

Lưu ý: Khi Nhà nước thu hồi phần đất này để thực hiện dự án theo quy hoạch, đơn 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 (m²)	Đơn giá (VND/m²)	Giá trị thẩm định (VND)
I	**Thửa đất số 943, tờ bản đồ số 14, Phường Thạnh Lộc, Q. 12, Tp. HCM**	**984,40**		**19.536.663.076**
1	Giá trị quyền sử dụng đất ở ngoài hành lang bảo vệ rạch	858,0	22.281.000	19.117.098.000
2	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây hàng năm khác ngoài hành lang bảo vệ rạch	59,8	6.526.620	390.291.876
3	Giá trị quyền sử dụng đất ở thuộc hành lang bảo vệ rạch	0,1	16.092.000	1.609.200
4	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây hàng năm khác thuộc hành lang bảo vệ rạch	66,5	416.000	27.664.000

STT	Tên tài sản	Diện tích (m^2)	Đơn giá (VND/m^2)	Giá trị thẩm định (VND)
II	**Thửa đất số 197, tờ bản đồ số 14, Phường Thạnh Lộc, Q. 12, Tp. HCM**	**432,20**		**10.201.237.000**
1	Giá trị quyền sử dụng đất ở ngoài hành lang bảo vệ rạch	382,6	26.609.000	10.180.603.400
2	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây hàng năm khác thuộc hành lang bảo vệ rạch	49,6	416.000	20.633.600
Tổng giá trị (VND)				**29.737.900.076**

Kết luận tổng giá trị tài sản *(làm tròn)*: **29.767.900.000 VND**

***Bằng chữ*: Hai mươi chín tỷ bảy trăm sáu mươi bảy triệu chín trăm nghìn đồng.**

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

- Thời hạn sử dụng kết quả thẩm định giá tài sản này là sáu (06) tháng 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.033/25/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 thuộc hành lang bảo vệ rạch, 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, đơn 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.
- Trong điều kiện thị trường giao dịch hạn chế tài sản so sánh có cùng mục đích sử dụng đất với tài sản thẩm định, Saigon PA sử dụng thông tin giá đất các tài sản so sánh sau khi thực hiện chuyển đổi về cùng mục đích sử dụng đất với tài sản thẩm định giá. Chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất được ước tính trong điều kiện giả định chủ tài sản được cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền cho phép thực hiện chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Trong thực tế, việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất có thể phụ thuộc vào nhiều yếu tố khác mà Saigon PA không thể kiểm soát hết được. Do đó, Saigon PA lưu ý khách hàng và các bên liên quan cần xem xét kỹ đặc điểm này trước khi sử dụng kết quả thẩm định giá.
- Trong trường hợp sử dụng đất hỗn hợp (gồm đất phi nông nghiệp và nông nghiệp) làm tài sản so sánh, chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất được ước tính dựa vào chênh lệch giá các loại đất theo bảng giá đất Nhà nước quy định bởi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh/thành phố trực thuộc trung ương có hiệu lực tại thời điểm thẩm định giá. Các chi phí khác liên quan đến việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất chưa được xem xét (nếu có) được giả định không ảnh hưởng trọng yếu đến kết quả thẩm định giá. Saigon PA đề nghị khách hàng và các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng "cho một mục đích thẩm định giá" duy nhất theo yêu cầu của khách hàng tại hợp đồng. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.
- 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.

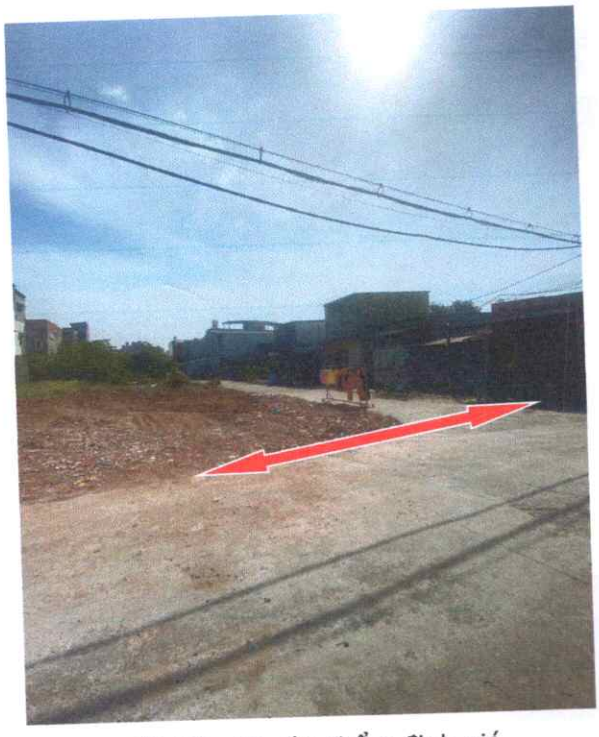
CÁC TÀI LIỆU KÈM THEO

- 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.

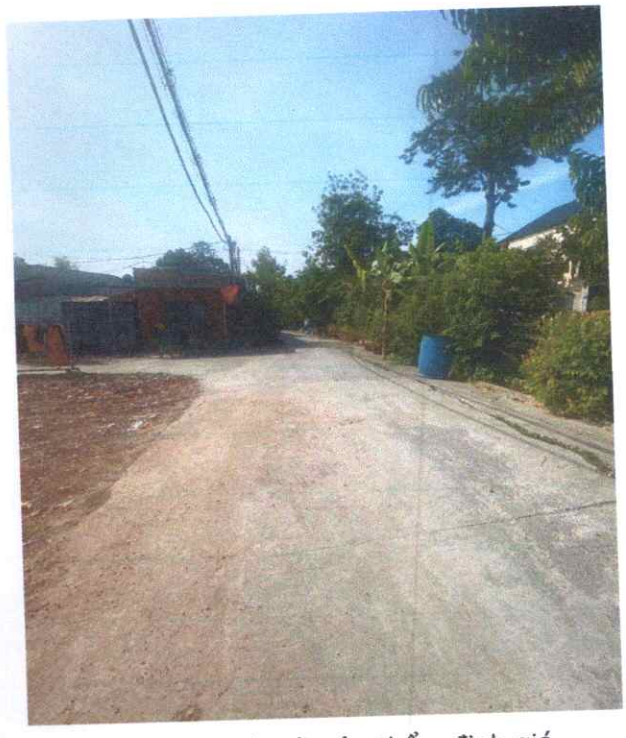
TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN	THẨM ĐỊNH VIÊN	GIÁM ĐỐC
Mai Thanh Bình	ThS. Lê Lực Quang	Nguyễn Thị Diệu Vi
	Số thẻ TĐV về giá: XII17.1821	Số thẻ TĐV về giá: IX14.1228

MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

(Thửa đất số 943, tờ bản đồ số 14; địa chỉ: P. Thạnh Lộc, Q. 12, Tp. Hồ Chí Minh)



Mặt tiền tài sản thẩm định giá



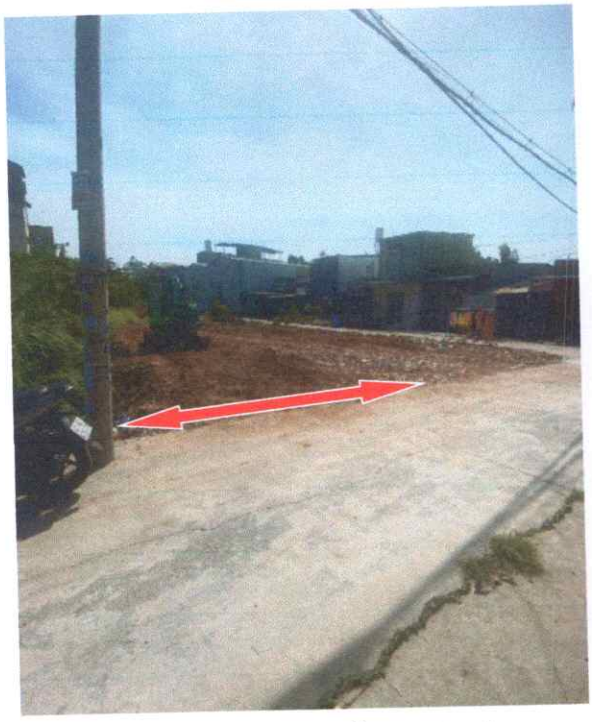
Hẻm tiếp giáp tài sản thẩm định giá

Hiện trạng tài sản thẩm định giá

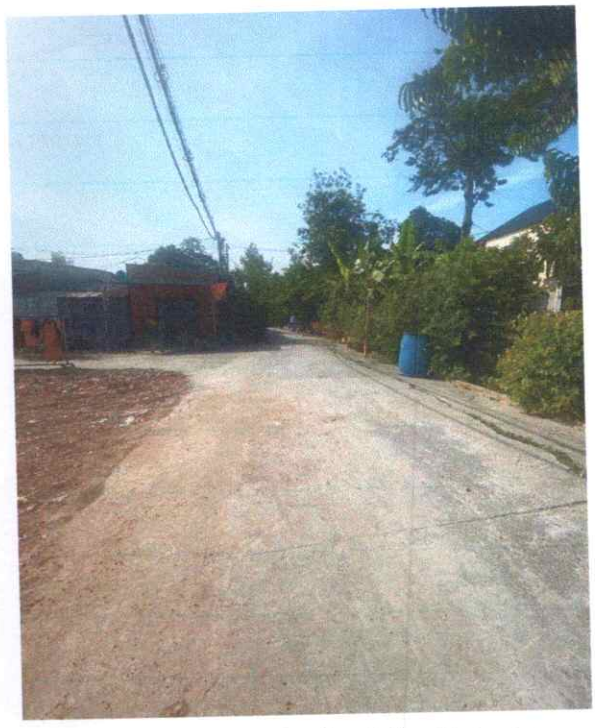
Hiện trạng tài sản thẩm định giá

MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

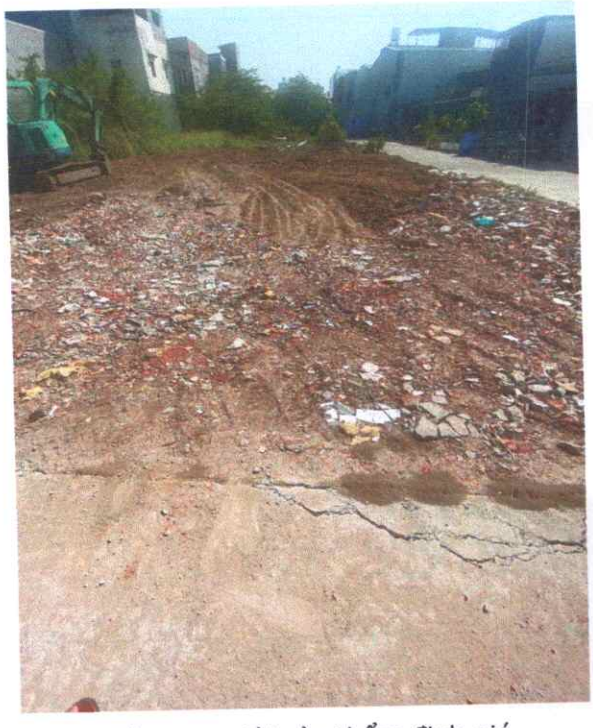
(Thửa đất số 197, tờ bản đồ số 14; địa chỉ: P. Thạnh Lộc, Q. 12, Tp. Hồ Chí Minh)



Mặt tiền tài sản thẩm định giá



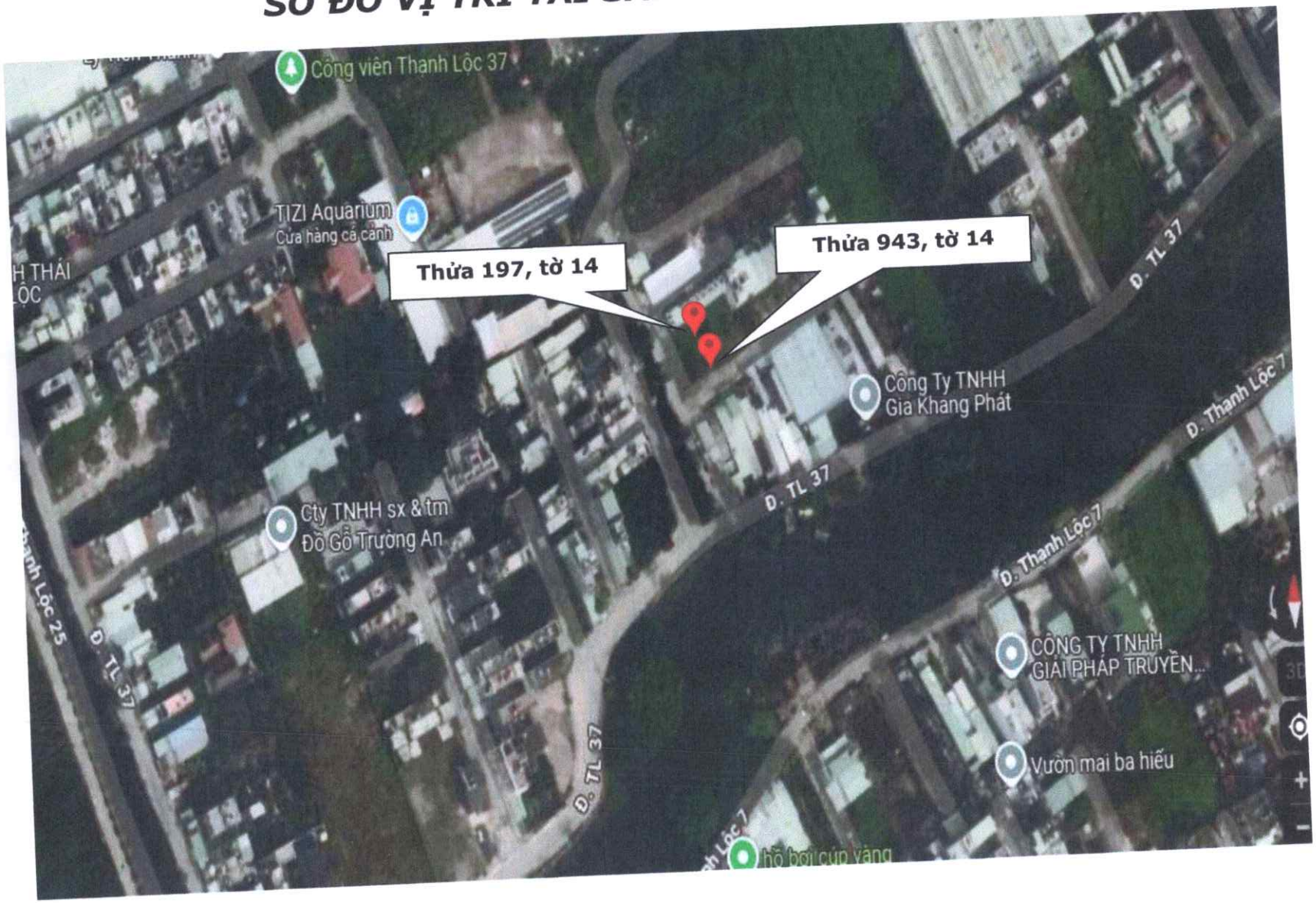
Hẻm tiếp giáp tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá

Hiện trạng tài sản thẩm định giá

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ



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

GIẤY CHỨNG NHẬN
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

1. Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất:
Bà Thái Thị Thu Hiền, CCCD: **079188023498**
Và chồng: **Ông Đặng Văn Tuyển**, CC: **052086008104**
2. Thông tin thửa đất:
a. Thửa đất số: **943**; tờ bản đồ số: **14**, b. Diện tích: 984,4m²,
c. Loại đất: Đất ở tại đô thị 858,1m² (ranh theo số hiệu điểm 2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,18,19,20,2); Đất trồng cây hằng năm khác 126,3m² (ranh theo số hiệu điểm 1,2,20,19,18,13,14,15,16,17,1),
d. Thời hạn sử dụng: Đất ở tại đô thị: Lâu dài; Đất trồng cây hằng năm khác: 07/10/2068,
đ. Hình thức sử dụng: Sử dụng chung,
e. Địa chỉ: Phường Thạnh Lộc, Quận 12, Thành Phố Hồ Chí Minh.
3. Thông tin tài sản gắn liền với đất: -/-

Quận 12, ngày 16 tháng 01 năm 2025
CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI QUẬN 12
KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

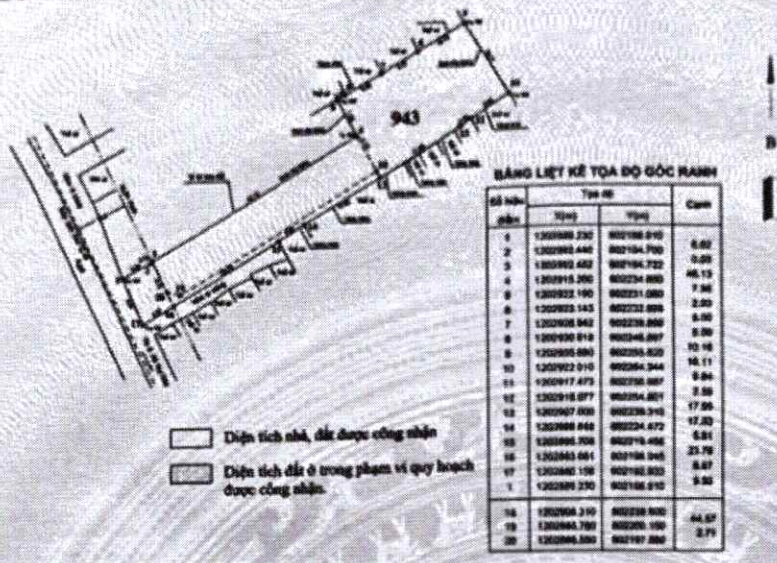
CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI QUẬN 12

Nguyễn Thanh Phong

AA 00019565

Thông tin chi tiết được thể hiện tại mã QR.

4. Sơ đồ thửa đất, tài sản gắn liền với đất:



BẢNG LIỆT KÊ TỌA ĐỘ GÓC RANH

Số hiệu điểm	Tọa độ		Cạnh
	X(m)	Y(m)	
1	1203899.230	602186.610	6.02
2	1203893.446	602184.700	0.20
3	1203893.462	602184.722	46.13
4	1203915.200	602234.880	7.56
5	1203922.190	602231.080	2.00
6	1203923.143	602232.889	6.00
7	1203928.942	602230.869	5.09
8	1203930.818	602246.897	12.16
9	1203935.690	602255.820	10.11
10	1203922.010	602264.344	9.04
11	1203917.473	602258.887	7.59
12	1203918.877	602254.401	17.06
13	1203907.808	602239.310	17.33
14	1203888.848	602224.472	5.81
15	1203885.708	602219.466	23.78
16	1203863.661	602198.945	8.87
17	1203860.158	602192.833	9.55
1	1203899.230	602186.610	
18	1203904.310	602238.900	44.57
19	1203865.780	602200.150	2.71
20	1203866.550	602197.350	

5. Ghi chú:

- Giấy chứng nhận này hợp thửa từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00192 do Ủy ban nhân dân Quận 12 ký ngày 17 tháng 3 năm 2010 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02357/11 do Ủy ban nhân dân Quận 12 ký ngày 21 tháng 4 năm 2009.
- Cấp theo Quyết định số 7198/QĐ-UBND ngày 17 tháng 10 năm 2024 do Ủy ban nhân dân Quận 12 ký cấp.
- Thuộc một phần thửa 88, 199, 514 cũ, tờ bản đồ số 14 theo tài liệu năm 2005
- Chi tiết tham khảo Bản đồ hiện trạng vị trí số 10635/CN-VPĐKĐĐQ12 ngày 15 tháng 8 năm 2024 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 12 ký duyệt.

6. 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

Số vào sổ cấp Giấy chứng nhận : CN1929

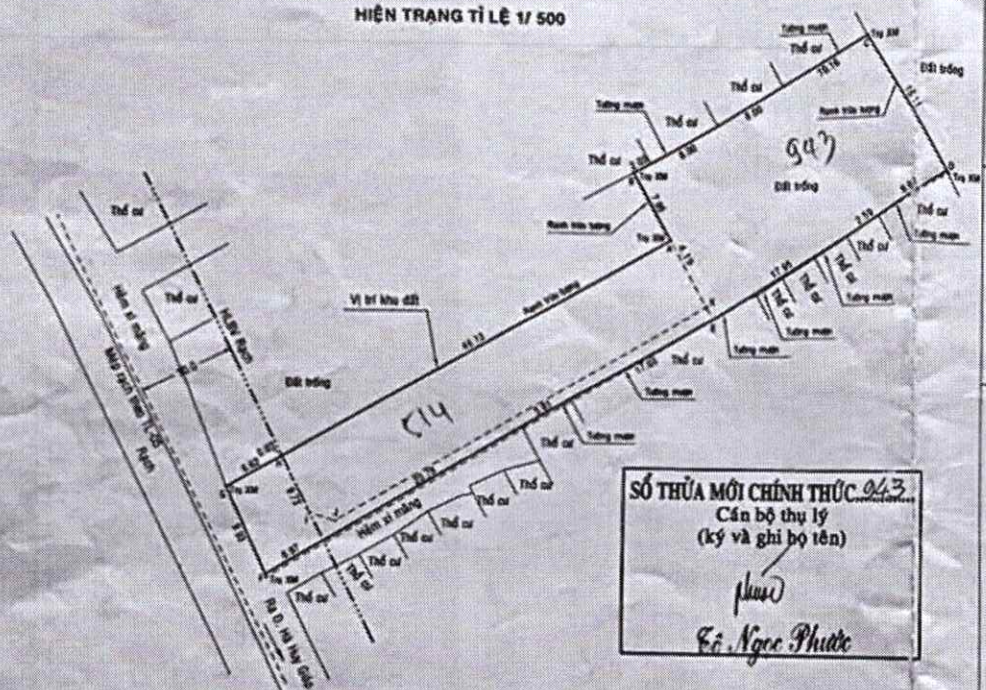
Người được cấp Giấy chứng nhận không được sửa chữa, tẩy xóa hoặc bổ sung bất kỳ nội dung nào trong Giấy chứng nhận; khi bị mất hoặc hư hỏng Giấy chứng nhận phải khai báo ngay với cơ quan cấp Giấy.

BẢN ĐỒ HIỆN TRẠNG VỊ TRÍ

Khu đất diện tích : 984.4 m²
Nhằm thửa : (Xem bảng chỉ dẫn diện tích)
Tờ bản đồ : 14, Bản đồ địa chính Phường Thạnh Lộc, Quận 12
(Theo tài liệu năm 2005)
Nay thuộc : Phường Thạnh Lộc, Quận 12

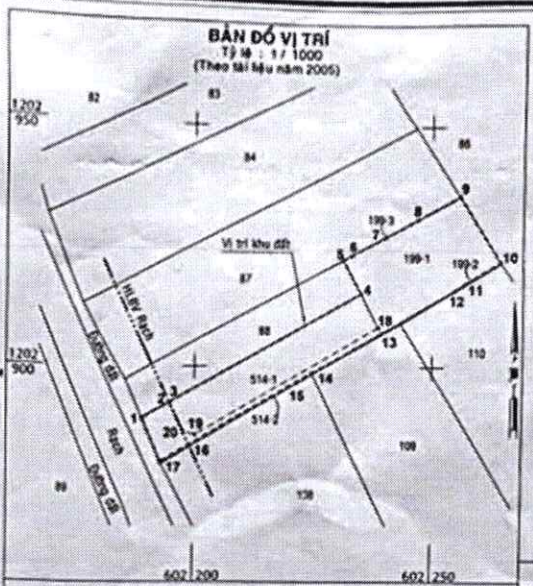
Hiện trạng bàn trên : Đất trống
Phường Thạnh Lộc, Quận 12
1/ Đo đạc theo yêu cầu của : **ĐẶNG VĂN TUYỀN**
Địa chỉ : 318/27 đường Thống Nhất, Phường 16, quận Gò Vấp
2/ Họ tên người sử dụng đất:
Địa chỉ:

HIỆN TRẠNG TỈ LỆ 1/ 500

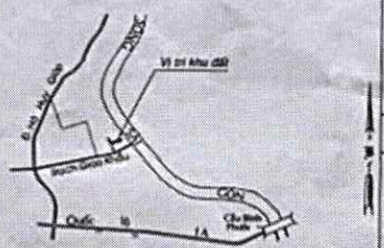


SỐ THỬA MỚI CHÍNH THỨC 943
Cán bộ thụ lý
(ký và ghi họ tên)
Lê Ngọc Phước

BẢN ĐỒ VỊ TRÍ
Tỷ lệ : 1 / 1000
(Theo tài liệu năm 2005)



SƠ ĐỒ CHỈ DẪN
Tỷ lệ : 1 / 25000



BẢNG LIỆT KÊ TỌA ĐỘ GÓC RANH
(Theo hệ tọa độ VN-2000)

Số hiệu điểm	Tọa độ X(m)	Tọa độ Y(m)	Cạnh
1	1202889.230	602188.910	6.82
2	1202892.440	602194.700	0.03
3	1202892.452	602194.722	46.13
4	1202915.200	602234.850	7.95
5	1202922.190	602231.080	2.03
6	1202923.143	602232.858	8.00
7	1202926.942	602239.898	8.00
8	1202930.818	602246.897	10.18
9	1202935.880	602255.820	16.11
10	1202922.010	602264.344	8.64
11	1202917.473	602256.987	2.59
12	1202916.077	602254.801	17.95
13	1202907.000	602239.310	17.03
14	1202898.648	602224.472	5.81
15	1202895.708	602219.456	23.78
16	1202883.691	602198.945	6.97
17	1202880.156	602192.933	9.93
1	1202889.230	602188.910	
18	1202908.310	602238.600	44.57
19	1202885.760	602200.150	2.71
20	1202886.550	602197.550	

BẢNG CHỈ DẪN DIỆN TÍCH
(Theo tài liệu năm 2005)

Số thửa	Thửa phân chiết	Thửa chính thức	DIỆN TÍCH Sử dụng	DIỆN TÍCH Còn lại
199	199-1		480.7	
	199-2			1.8
	199-3			0.8
514	514-1		503.7	
	514-2			13.9
Tổng cộng			984.4 m²	

GHI CHÚ

- Ranh ABCDEKA theo giấy CNQSDD số H02357/11 do UBND Quận 12 ký ngày 21/4/2009
- Ranh AKEFGHA theo giấy CNQSDD QSHN Ở và TSKGLVĐ số CH00192 do UBND Quận 12 ký ngày 17/3/2010
  Trong đó: AKJIHA là ranh đã được chuyển mục đích làm đất ở là 377.4m²

☐ DIỆN TÍCH QUY HOẠCH ĐẤT Ở BIỆT THỰ VƯỜN		☐ DIỆN TÍCH QUY HOẠCH HÀNH LANG BẢO VỆ RẠCH	
- DIỆN TÍCH ĐẤT:	917.8 m²	- DIỆN TÍCH ĐẤT:	66.6 m²
- DIỆN TÍCH ĐẤT Ở TRONG GCN số CH00192:	377.3 m²	- DIỆN TÍCH ĐẤT Ở TRONG GCN số CH00192:	0.1 m²
- DIỆN TÍCH ĐẤT HNK TRONG GCN số CH00192:	59.8 m²	- DIỆN TÍCH ĐẤT HNK TRONG GCN số CH00192:	66.5 m²
- DIỆN TÍCH ĐẤT HNK TRONG GCN số H02357/11:	480.7 m²		

- Ranh quy hoạch theo Quyết định số :732/QĐ-UBND-ĐT ngày 31/12/2008
- Hành lang bảo vệ rạch phía Tây Nam 10.0m Quyết định số 22/2017/QĐ-UBND ngày 18/04/2017
- Khi nhà nước thực hiện quy hoạch, chủ sở hữu nhà ở, đất ở phải chấp hành theo quy định

—— Tim đường ..... Ranh lộ giới - - - - Lề đường
_____ Ranh đất do chủ sử dụng hướng dẫn ——— HLAT công trình

- Bản vẽ này không có giá trị thay thế Giấy chứng nhận QSDĐ, QSHN Ở và TSKGLVĐ.
- Bản vẽ này chỉ ghi nhận hiện trạng vị trí khu đất, nhà ở tại thời điểm đo đạc, khi người sử dụng đất thực hiện đăng ký, cấp Giấy chứng nhận thì phải tuân thủ theo các quy định hiện hành.
- Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản và đơn vị tư vấn đo vẽ chịu trách nhiệm trước pháp luật về tình trạng pháp lý và mọi tranh chấp xảy ra đối với các thông tin về nhà ở, đất ở thể hiện trên bản vẽ (trừ các thông tin quy hoạch do cơ quan quản lý nhà nước cấp quận, huyện kiểm tra nội nghiệp và xác nhận).

CHỦ SỬ DỤNG	CÔNG TY TNHH ĐỊA CHÍNH CÔNG TRÌNH & XÂY DỰNG NAM Á		VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI QUẬN 12	
Đã kiểm tra và đồng ý (Ký và ghi rõ họ tên) Ngày ... tháng ... năm ...	Số hợp đồng: 1001/HĐDV/2024/NA KIỂM TRA KỸ THUẬT Ngày 08 tháng 7 năm 2024 NGUYỄN TIẾN LUÂN Do ngày 08 tháng 7 năm 2024 Người đo: Lê Tấn Lợi	GIÁM ĐỐC Ngày 09 tháng 7 năm 2024 VŨ DUY HƯNG	Số: 10635 ICN-VPDKDD012 NGƯỜI KIỂM TRA Ngày 12 tháng 8 năm 2024 Nguyễn Hồng Trung	15-08-2024 GIÁM ĐỐC Ngày tháng năm 2024 KT.GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC Nguyễn Trần Thanh Phương

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.

2676724015936

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

00134/CNR
TL

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: Đặng Văn Tuyển
Năm sinh: **1986**, CCCD số: **052086008104**
Địa chỉ thường trú: 318/27 Thống Nhất, Phường 16, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh
Bà: Thái Thị Thu Hiền
Năm sinh: **1988**, CCCD số: **075188023498**
Địa chỉ thường trú: 318/27 Thống Nhất, Phường 16, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh

DO 114190

Scanned with CamScanner

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

1. Thửa đất:

a) Thửa đất số: **197** , tờ bản đồ số: **14**,

b) Địa chỉ: Phường Thạnh Lộc, Quận 12, Thành Phố Hồ Chí Minh,

c) Diện tích: 432,2m², (bằng chữ: Bốn trăm ba mươi hai phẩy hai mét vuông),

d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng,

đ) Mục đích sử dụng: Đất trồng cây hàng năm khác 49,6m² (ranh theo số hiệu điểm 3, 4, 5, 6, 7, 3); Đất ở tại đô thị 382,6m² (ranh theo số hiệu điểm 1, 2, 3, 7, 1),

e) Thời hạn sử dụng: Đất trồng cây hàng năm khác: Đến ngày 07/10/2068; Đất ở tại đô thị: Lâu dài,

g) Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất 49,6m²; Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất 382,6m²,

2. Nhà ở: -/-

3. Công trình xây dựng khác: -/-

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

5. Cây lâu năm: -/-

6. Ghi chú:

- Giấy chứng nhận này cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02359/11 do Ủy ban nhân dân Quận 12 ký ngày 21 tháng 04 năm 2009.
- Cấp theo Quyết định số 675/QĐ-UBND ngày 01 tháng 03 năm 2024 của Ủy ban nhân dân Quận 12.
- Chi tiết tham khảo Bản đồ hiện trạng vị trí số 062251/TNMT ngày 08 tháng 12 năm 2022 đã được Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận 12 ký duyệt.

Quận 12, ngày ..16.. tháng ..4.... năm 2024...

CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI QUẬN 12

KT. GIÁM ĐỐC

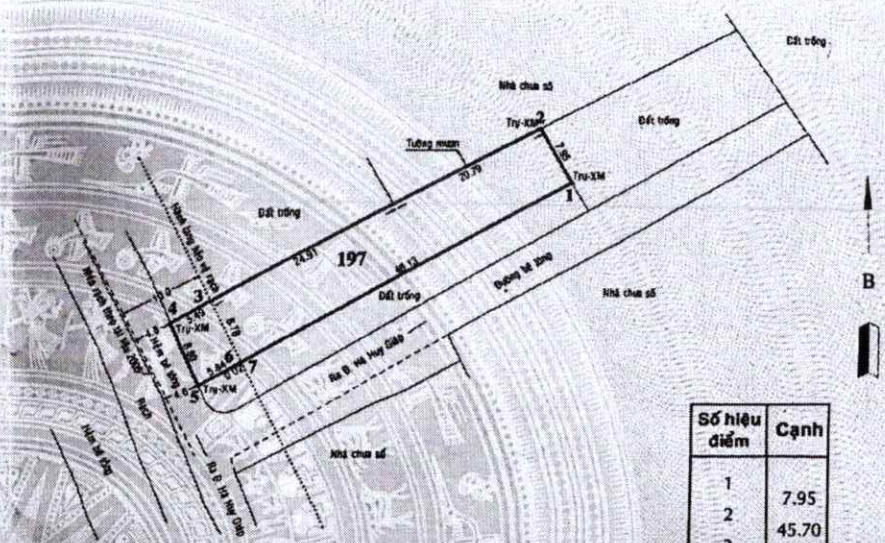
PHÓ GIÁM ĐỐC

CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI QUẬN 12

Nguyễn Thanh Phong

Số vào sổ cấp GCN: CN20466

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



Số hiệu điểm	Cạnh
1	
	7.95
2	
	45.70
3	
	5.49
4	
	8.80
5	
	5.84
6	
	0.02
7	
	46.13
1	

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

Scanned with CamScanner

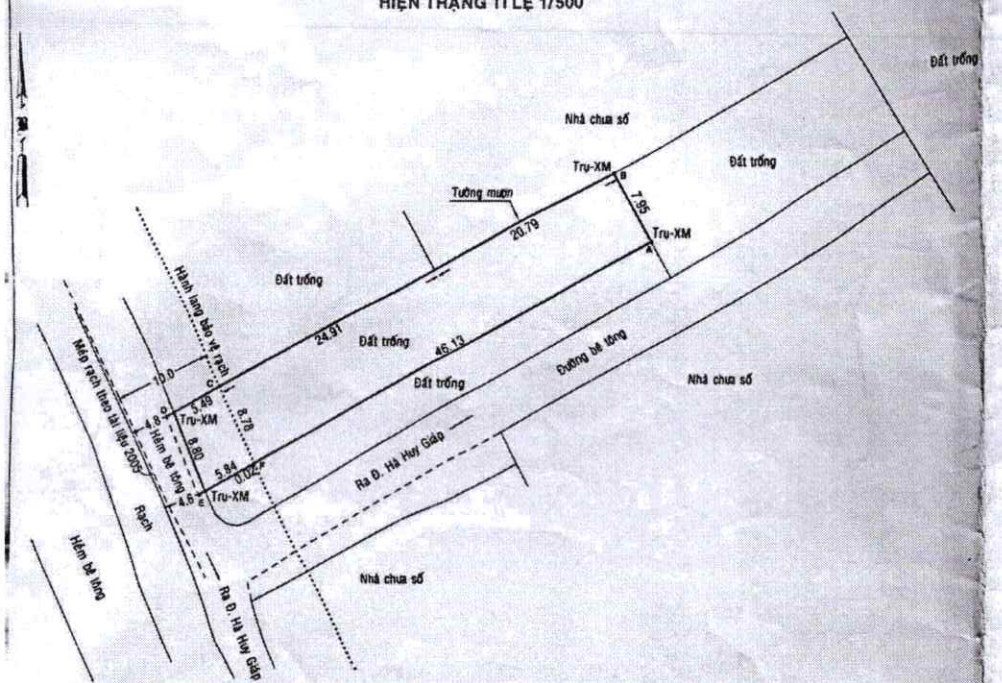
BẢN ĐỒ HIỆN TRẠNG VỊ TRÍ

ĐỂ LẬP THỦ TỤC CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT

Khu đất diện tích : 432.2 m²
Nhằm thửa : (Xem bảng chỉ dẫn diện tích)
Tờ bản đồ : 14, Bộ địa chính phường Thạnh Lộc, Quận 12
(Theo tài liệu năm 2005)
Nay thuộc : Phường Thạnh Lộc, Quận 12

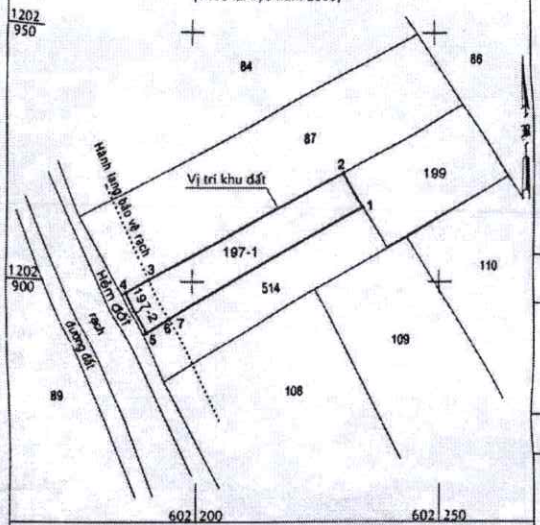
Hiện trạng bên trên : Đất trống
Khu phố 1, phường Thạnh Lộc, Quận 12
1/ Đo đạc theo yêu cầu của : LÊ THỊ THANH VÂN
Địa chỉ : 4/22 khu phố 1, phường Thạnh Lộc, Quận 12.
2/ Họ tên người sử dụng đất:
Địa chỉ:

HIỆN TRẠNG TỈ LỆ 1/500



BẢN ĐỒ VỊ TRÍ

Tỷ lệ : 1 / 1000
(Theo tài liệu năm 2005)



BẢNG LIỆT KÊ TỌA ĐỘ GÓC RANH

Số hiệu điểm	Tọa độ X(m)	Tọa độ Y(m)	Cạnh
1	1202915.20	602234.86	
2	1202922.19	602231.06	7.95
3	1202900.32	602190.93	45.70
4	1202897.69	602186.11	5.49
5	1202889.61	602189.60	8.80
6	1202892.45	602194.70	5.84
7	1202892.46	602194.72	0.02
1	1202915.20	602234.86	46.13

BẢNG CHỈ DẪN DIỆN TÍCH

(Theo tài liệu năm 2005)

Số thửa	Thửa phân chiết	Thửa chính thức	DIỆN TÍCH Sử dụng	DIỆN TÍCH Còn lại
197	197-1		432.2	
	197-2			5.9

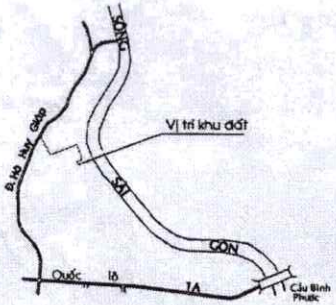
Tổng cộng 432.2 m²

SỐ THỬA MỚI CHÍNH THỨC: 197
Cán bộ thụ lý
(Ký và ghi rõ họ tên)

Mai Văn Khoa

SƠ ĐỒ CHỈ DẪN

Tỷ lệ : 1 / 25000



GHI CHÚ

- Ranh ABCDEFA theo giấy CNQSDĐ số H02359/11 do UBND Quận 12 ký ngày 21/4/2009.
- DIỆN TÍCH QUY HOẠCH ĐẤT Ở BIỆT THỰ VƯỜN
- DIỆN TÍCH QUY HOẠCH HÀNH LANG BẢO VỆ RẠCH
- DIỆN TÍCH ĐẤT TRỒNG CÂY HNK TRONG GCN: 382.6 m²
- DIỆN TÍCH ĐẤT TRỒNG CÂY HNK TRONG GCN: 49.6 m²
- Ranh quy hoạch theo Quyết định số 732/QĐ-UBND-ĐT ngày 31/12/2008
- Hành lang bảo vệ rạch phía Tây Nam 10.0 m theo Quyết định số 22/2017/QĐ-UBND ngày 18/4/2017.
- Khi nhà nước thực hiện quy hoạch, chủ sở hữu nhà ở, đất ở phải chấp hành theo quy định
- : DT đất ..... m² và DT nhà ..... m² trong phạm vi quy hoạch không được công nhận
- : DT nhà ..... m² không phù hợp về kiến trúc không công nhận
- Tim đường ····· Ranh lộ giới ——— Lề đường
- ------ Ranh xây dựng ····· Ranh ban công —·—·— HLAT công trình
- ——— Ranh đất do chủ sử dụng hướng dẫn

BẢN ĐỒ NÀY CHỈ GHI NHẬN HIỆN TRẠNG VỊ TRÍ, KHÔNG CÓ GIÁ TRỊ THAY THẾ GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

CHỦ SỬ DỤNG	CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC ĐẠI PHÚ	PHÒNG TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG QUẬN 12
Đã kiểm tra và đồng ý (Ký và ghi rõ họ tên)	Số hợp đồng :161/ĐĐBĐ-ĐP	KIỂM TRA NỘI NGHIỆP
Ngày tháng năm 2022	KIỂM TRA KỸ THUẬT: Ngày 01 tháng 12 năm 2022 — HÀ ANH TUẤN	062251 Số: /TNMT Ngày tháng năm 2022 — 08-12-202
Đặng Văn Tuyên	GIÁM ĐỐC: Ngày 01 tháng 12 năm 2022 — ĐINH THỊ THỦY	KIỂM TRA QUY HOẠCH: Nguyễn Phúc Nhã
LÊ THỊ THANH VÂN	Người đo: Võ Tiến Đạt	KIỂM TRA KỸ THUẬT: Võ Hoàng Lương
		TRƯỞNG PHÒNG: Phan Phương Bình

Scanned with CamScanner

KẾ HOẠCH THẨM ĐỊNH GIÁ

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

- Khách hàng: Ông Đặng Văn Tuyển
- Tài sản thẩm định giá : Giá trị quyền sử dụng đất
- Địa điểm thẩm định giá : Thửa 943, 197; tờ 14; Phường Thạnh Lộc, Quận 12, 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	3/18/2025	3/18/2025
2	Thẩm định hiện trạng	1 ngày	3/18/2025	3/18/2025
3	Thu nhập thông tin	1 ngày	3/19/2025	3/19/2025
4	Phân tích thông tin, áp dụng các phương pháp thẩm định giá	1 ngày	3/20/2025	3/20/2025
5	Hoàn thiện Báo cáo và Chứng thư thẩm định giá	1 ngày	3/21/2025	3/21/2025

6. Tổ chức thực hiện :

- Tổ thẩm định viên: Mai Thanh Bình

- Thẩm định viên: Lê Lực Quang

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

Ngày 18 tháng 03 năm 2025

Tổ thẩm định giá		Ban Giám đốc
Mai Thanh Bình	Lê Lực Quang	Nguyễn Thị Diệu Vi

SAIGON PA

CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

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

Điện thoại: 08.39956939 - Fax: 08.39956596

BIÊN BẢN KHẢO SÁT TÀI SẢN

Hôm nay, vào lúc 9 giờ 00 ngày 18 tháng 3 năm 2024. Chúng tôi gồm có:

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

Thẩm định viên: Th.S Lê Lưu Quang
Trợ lý: Mai Thanh Bình

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

Ông Phùng Văn Tuyên

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 943, tờ 19, P. Thạnh Lộc, Q.12, 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:

Tài sản giáp hẻm đường Thạnh Lộc 37, (hẻm bê tông, rộng 5 - 5,5m, đường vào đoạn hẹp nhất rộng khoảng 2,6m.) cách đường Thạnh Lộc 37 khoảng 30m, cách đường Hà Huy Giáp khoảng 1,5km.

- Chiều ngang mặt tiền khoảng 9,83m.
- Diện tích 98,4 m² trong đó: Đất ở 38,1m²
  Đất HLN k 126,3 m²
- Hình dáng là đất không cân đối.
- Hiện trạng đất trống.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Sơ đồ vị trí:

Kết thúc khảo sát vào lúc 10... giờ ...00...cùng ngày. Các bên liên quan cùng đọc và ký vào bên bản.

Đại diện Công ty TĐG Sài Gòn

Mai Thanh Bình.

Lê Lực Quang

Khách hàng

Đặng Văn Tuyên

SAIGON PA

CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

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

Điện thoại: 08.39956939 - Fax: 08.39956596

BIÊN BẢN KHẢO SÁT TÀI SẢN

Hôm nay, vào lúc 9 giờ 00 ngày 18 tháng năm 2025. Chúng tôi gồm có:

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

Thẩm định viên: Ths. Lê Lục Quang;
Trợ lý: Mai Thanh Bình

2. Đại diện khách hàng Thẩm định giá:

Ông Đặng Văn Tuyến

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 197, tờ 19, P. Thạnh Lộc, Q.12, 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:

Tài sản giáp hẻm đường Thạnh Lộc 37, (hẻm bê tông rộng khoảng 5 - 5,5m), đường vào đoạn hẹp nhất rộng khoảng 3,5m), cách đường Thạnh Lộc 37 khoảng 30m, cách đường Hà Huy Giáp khoảng 1,5 km

Chiều rộng mặt tiền khoảng 8,8 m

Diện tích thửa đất: 432,2m² trong đó

Diện tích đất ở: 382,6 m²

Diện tích đất HLK: 49,6m²

Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng

Hình dạng lô đất: Cân đối

Hiện trạng đất trống:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Sơ đồ vị trí:

Kết thúc khảo sát vào lúc 10.. giờ 00....cùng ngày. Các bên liên quan cùng đọc và ký vào bên bản.

Đại diện Công ty TĐG Sài Gòn	**Khách hàng**
Mai Thanh Bình	Phạm Văn Tuyên
Võ Đức Quang	

TP.HCM, 11 giờ 00 ngày 21 tháng 03 năm 2025

BÁO CÁO KIỂM SOÁT NỘI BỘ

Kính gửi: **Ban Giám đốc Công Ty.**

Người lập: Thẩm định viên/Trợ lý thẩm định: Mai Thanh Bình,.....

Thẩm định viên:.....Th. Lê Lực Quang.....Phòng/ban: Phòng Nghiệp vụ 1.....

Được phân công hồ sơ thẩm định, xin báo cáo kết quả thực hiện sau:

Hồ sơ số : ..... ngày(thụ lý) .....

Tài sản thẩm định: Giá trị quyền sử dụng đất và giá trị quyền sở hữu công trình xây dựng tại thửa đất số 943; 197; tờ bản đồ số: 14, Phường Thạnh Lộc, Quận 12, Tp. Hồ Chí Minh.

Khách hàng: Ông Đặng Văng Tuyển

Mục đích thẩm định: Phục vụ công tác vay vốn. Thời điểm thẩm định: Tháng 03/2025.

Yêu cầu khác của khách hàng: .....

Thời gian thực hiện: Tháng 03/2025.

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: So sánh.

Biện luận: thị trường, giao dịch phổ biến.

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

Giá trị của tài sản được thẩm định là .....29.737.900.000 VND.....

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

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: ...H.p. 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 ...29.737.900.076 VNĐ.....

5. Ý kiến khác (nếu có):

Thẩm định viên	**Kiểm soát viên**
Võ Đức Quang	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 chuyên 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.*

Phiếu số 1

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

Tên phường (xã): Phường Thạnh Lộc

Tên người được điều tra: Anh Thọ:0932416615

- Địa chỉ[1]: Thời điểm CN/trúng đất giá: Rao bán tháng 2/2025
- Giá bđs chuyển nhượng/trúng đấu giá: 16.389.000.000 VNĐ triệu đồng/bất động sản
- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: 16.389.000.000 VNĐ triệu đồng/thửa hoặc 19.679.000 VNĐ/m²
- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: .....
- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: .....
- Nguồn thông tin: https://batdongsan.com.vn/ban-dat-duong-ha-huy-giap-phuong-thanh-loc-3/ban-chinh-chu-full-tho-cu-840m2-gia-16-5-ty-pr42299474

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: Thửa đất số: diện tích: 843,0m²
- Địa chỉ thửa đất [2]: Hẻm 3-4m; đoạn hẹp nhất rộng khoảng 2,5m ra đường Hà Huy Giáp, Phường Thạnh Lộc, Quận 12, Tp. HCM
- Kích thước mặt tiền: 04,03m - Kích thước chiều sâu thửa đất: m
- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật □, hình bình hành □, hình vuông □, hình thang xuôi □, hình thang ngược □, hình đa giác □, hình chữ L □, hình khác □
- Mục đích sử dụng: ODT + CLN ODT: 832,5m²; CLN (thuộc LG): 10,5m²
- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn .....
- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+Trung tâm hành chính: ..... +Trung tâm thương mại,chợ .....
+Cơ sở giáo dục ..... +Cơ sở thể dục thể thao .....
+Cơ sở y tế ..... +Công viên khu vui chơi giải trí .....

-Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật

+Điều kiện về giao thông: Độ rộng: Đường bê tông cấp đường: .....
+Kết cấu mặt đường: Tiếp giáp với mặt đường;
+Điều kiện về cấp thoát nước: Tốt
+Điều kiện về cấp điện: Tốt

-Các yếu tố liên quan đến hạ tầng xã hội

+Hạ tầng giao thông công cộng: .....
+Hạ tầng không gian: .....
+Hạ tầng cung cấp dịch vụ: .....
+Hạ tầng văn hóa, thể thao .....
+Hạ tầng môi trường: .....

- Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương: Không có
- Thời hạn sử dụng đất 0

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

2.1. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

-Nhà ở: Loại nhà: Đất trống Cấp nhà: ..... Năm xây dựng .....
-Diện tích xây dựng: ..... m² Diện tích sàn sử dụng: 0 m²
-Số tầng
- Tài sản khác (nếu có):

2.2. Tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng khác

-Loại tài sản .....
-Năm xây dựng ..... Diện tích xây dựng: .....
-Tài sản khác (nếu có): .....
-Thu nhập bình quân năm: .....
-Chi phí bình quân năm .....

2.3. Tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng

- Loại cây trồng: Cây lâu năm □, Rừng trồng □
-Diện tích: ..... Mật độ trồng: ..... Năm trồng .....
- Giá trị khai thác tính theo thu nhập từ việc thu hoạch sản phẩm tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch của cây lâu năm:.....

- Tổng chi phí đã đầu tư để trồng, chăm sóc rừng trồng đến thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất:.....

Ngày 19 tháng 03 năm 2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Mai Thanh Bình Lê Lực Quang

Phiếu số 2

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

Tên phường (xã): Phường Thạnh Lộc

Tên người được điều tra: Anh Mỹ: 0931.202.002

- Địa chỉ[1]: Thời điểm CN/trúng đất giá: Rao bán tháng 3/2025
- Giá bđs chuyển nhượng/trúng đấu giá: 27.200.000.000 VNĐ triệu đồng/bất động sản
- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: 27.200.000.000 VNĐ triệu đồng/thửa hoặc 32.800.000 VNĐ/m²
- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: .....
- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: .....
- Nguồn thông tin: https://batdongsan.com.vn/ban-dat-duong-thanh-loc-19-1-phuong-thanh-loc-3/ban-lo-dep-927m2-19-q12-dt-17x55m-gia-23-5-ty-tl-pr42052405

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: Thửa đất số: diện tích: 927,8m²
- Địa chỉ thửa đất [2]: Hẻm 5m đường Thạnh Lộc 19, Phường Thạnh Lộc, Quận 12, Tp. HCM
- Kích thước mặt tiền: 17,01m - Kích thước chiều sâu thửa đất: 55m
- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật □, hình bình hành □, hình vuông □, hình thang xuôi □, hình thang ngược □, hình đa giác □, hình chữ L □, hình khác □
- Mục đích sử dụng: ODT + HNK ODT: 828m²; HNK(thuộc LG): 99,8m²
- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn .....
- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+Trung tâm hành chính: ..... +Trung tâm thương mại,chợ .....
+Cơ sở giáo dục ..... +Cơ sở thể dục thể thao .....
+Cơ sở y tế ..... +Công viên khu vui chơi giải trí .....

-Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật

+Điều kiện về giao thông: Độ rộng: Đường bê tông cấp đường: .....
+Kết cấu mặt đường: Tiếp giáp với mặt đường;
+Điều kiện về cấp thoát nước: Tốt
+Điều kiện về cấp điện: Tốt

-Các yếu tố liên quan đến hạ tầng xã hội

+Hạ tầng giao thông công cộng: .....
+Hạ tầng không gian: .....
+Hạ tầng cung cấp dịch vụ: .....
+Hạ tầng văn hóa, thể thao .....
+Hạ tầng môi trường: .....

- Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương: Không có
- Thời hạn sử dụng đất 0

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

2.1. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

-Nhà ở: Loại nhà: Đất trống Cấp nhà: ..... Năm xây dựng .....
-Diện tích xây dựng: ..... m² Diện tích sàn sử dụng: 0 m²
-Số tầng
- Tài sản khác (nếu có):

2.2. Tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng khác

-Loại tài sản .....
-Năm xây dựng ..... Diện tích xây dựng: .....
-Tài sản khác (nếu có): .....
-Thu nhập bình quân năm: .....
-Chi phí bình quân năm .....

2.3. Tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng

- Loại cây trồng: Cây lâu năm □, Rừng trồng □
-Diện tích: ..... Mật độ trồng: ..... Năm trồng .....
- Giá trị khai thác tính theo thu nhập từ việc thu hoạch sản phẩm tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch của cây lâu năm:.....
- Tổng chi phí đã đầu tư để trồng, chăm sóc rừng trồng đến thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất:.....

Ngày 19 tháng 03 năm 2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Mai Thanh Bình Lê Lực Quang

Phiếu số 3

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

Tên phường (xã): Phường Thạnh Lộc
Tên người được điều tra: Anh Duy:0826.331.867

- Địa chỉ[1]: Thời điểm CN/trúng đất giá: Rao bán tháng 2/2025
- Giá bđs chuyển nhượng/trúng đấu giá: 27.300.000.000 VNĐ triệu đồng/bất động sản
- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: 27.300.000.000 VNĐ triệu đồng/thửa hoặc 26.099.000 VNĐ/m²
- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: .....
- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: .....
- Nguồn thông tin: https://batdongsan.com.vn/ban-dat-duong-thanh-loc-22-phuong-thanh-loc-3/-q12-nt-1-tho-cu-1000m-22-chi-31-3-ty-dau-tu-ngay-pr42281932

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: Thửa đất số: diện tích: 1046m²
- Địa chỉ thửa đất [2]: Hẻm 3,5-4m ra đường Thạnh Lộc 22, Phường Thạnh Lộc, Quận 12; Tp.HCM
- Kích thước mặt tiền: 16m - Kích thước chiều sâu thửa đất: 67m
- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật □, hình bình hành □, hình vuông □, hình thang xuôi □, hình thang ngược □, hình đa giác □, hình chữ L □, hình khác □
- Mục đích sử dụng: ODT
- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn .....
- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:
+Trung tâm hành chính: ..... +Trung tâm thương mại,chợ .....
+Cơ sở giáo dục ..... +Cơ sở thể dục thể thao .....
+Cơ sở y tế ..... +Công viên khu vui chơi giải trí .....
-Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật
+Điều kiện về giao thông: Độ rộng: Đường bê tông cấp đường: .....
+Kết cấu mặt đường: Tiếp giáp với mặt đường;
+Điều kiện về cấp thoát nước: Tốt
+Điều kiện về cấp điện: Tốt
-Các yếu tố liên quan đến hạ tầng xã hội
+Hạ tầng giao thông công cộng: .....
+Hạ tầng không gian: .....
+Hạ tầng cung cấp dịch vụ: .....
+Hạ tầng văn hóa, thể thao .....
+Hạ tầng môi trường: .....
- Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương: Không có
- Thời hạn sử dụng đất 0

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

2.1. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

-Nhà ở: Loại nhà: Đất trống Cấp nhà: ..... Năm xây dựng .....
-Diện tích xây dựng: ..... m² Diện tích sàn sử dụng: 0 m²
-Số tầng
- Tài sản khác (nếu có):

2.2. Tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng khác

-Loại tài sản .....
-Năm xây dựng ..... Diện tích xây dựng: .....
-Tài sản khác (nếu có): .....
-Thu nhập bình quân năm: .....
-Chi phí bình quân năm .....

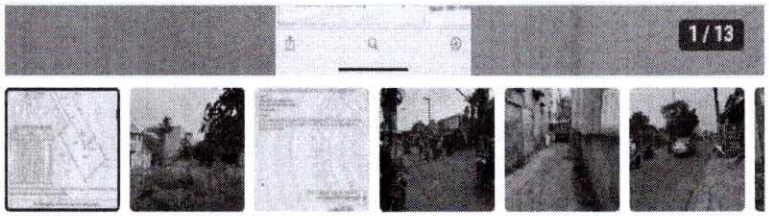
2.3. Tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng

- Loại cây trồng: Cây lâu năm □, Rừng trồng □
-Diện tích: ..... Mật độ trồng: ..... Năm trồng .....
- Giá trị khai thác tính theo thu nhập từ việc thu hoạch sản phẩm tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch của cây lâu năm:.....
- Tổng chi phí đã đầu tư để trồng, chăm sóc rừng trồng đến thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất:.....

Ngày 19 tháng 03 năm 2025
Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)

Mai Thanh Bình Lê Lực Quang

batdongsan.com.vn/ban-dat-duong-ha-huy-giap-phuong-thanh-loc-3/ban-chinh-chu-full-tho-cu-840m2-gia-16-5-ty-pr42299474



Bán / Hồ Chí Minh / Quận 12 / **Bán đất tại đường Hà Huy Giáp**

TIN XÁC THỰC

Bán đất chính chủ có thổ cư 843m2 giá 19,5 tỷ

Hẻm 442 Hà Huy Giáp, Phường Thạnh Lộc, Quận 12, Hồ Chí Minh

Mức giá	Diện tích
19,5 tỷ	843 m²
~23,13 triệu/m²	Mặt tiền 4 m

↑ 15,2% Giá tại khu vực này đã tăng trong vòng 1 năm qua. Xem lịch sử giá >

Tin này đã hết hạn nhưng có thể vẫn còn giá trị giao dịch hoặc tham khảo.
Hãy sử dụng công cụ tìm kiếm để tìm những tin đăng mới nhất.

Thông tin mô tả

T Lê Xuân Thọ

Đã sao chép

0932 416 615 · Sao chép

Tân Hưng Thuận (18)

Tân Thới Hiệp (13)

Xem thêm

Bất động sản nổi bật

Bán nhà Phường Thạnh Lộc

Bán đất Thạnh Lộc

Bán nhà Nguyễn Ảnh Thủ

Bán nhà Ông Ích Khiêm

Bán nhà Tô Ký

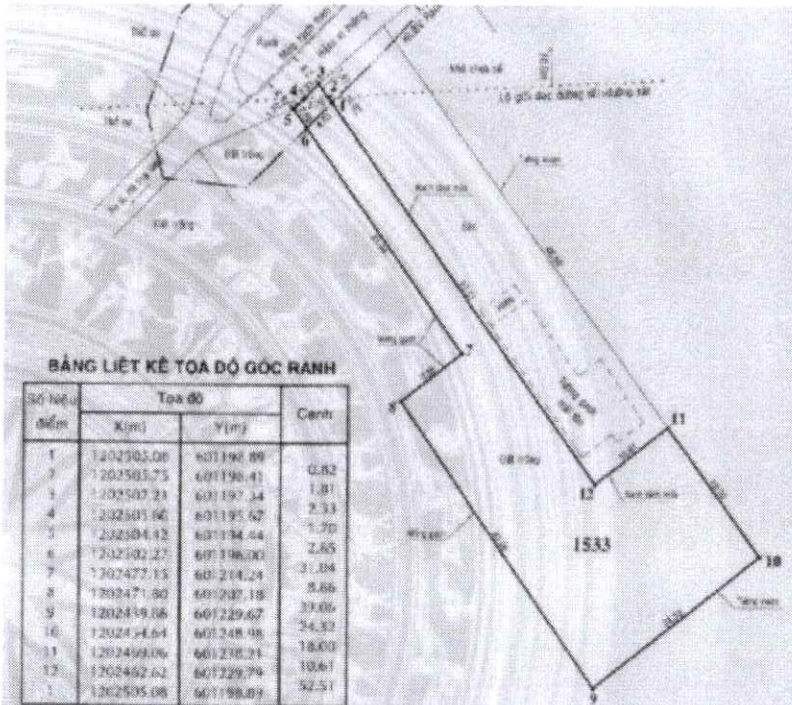
Cho thuê nhà mặt tiền Lê Văn Khương

Chung cư Masteri Thảo Điền

Phản hồi

Chat

https://doanhnghiep.batdongsan.com.vn/dangtin0dong?utm_source=direct&utm...

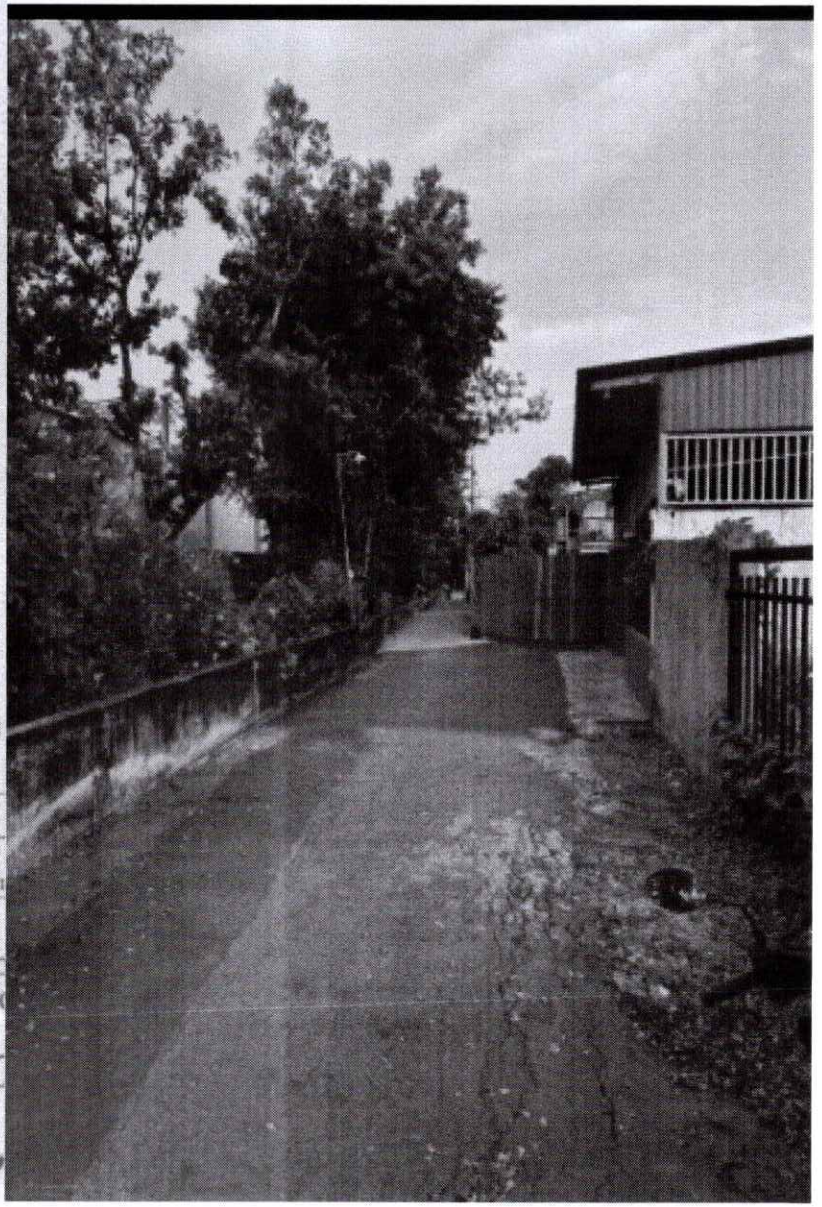


BẢNG LIỆT KÊ TỌA ĐỘ GÓC RANH

Số hiệu điểm	Tọa độ		Cạnh
	X(m)	Y(m)	
1	1202505.08	601190.89	
2	1202503.75	601190.41	0.82
3	1202503.23	601197.34	1.81
4	1202501.60	601195.62	2.33
5	1202504.42	601194.64	1.70
6	1202502.27	601196.00	2.65
7	1202477.15	601214.24	31.04
8	1202471.80	601207.18	8.66
9	1202439.06	601229.67	39.66
10	1202454.64	601248.98	24.82
11	1202469.06	601238.21	18.00
12	1202462.62	601229.79	10.61
1	1202505.08	601190.89	52.51

Chi tiết tham khảo Bản đồ hiện trạng vị trí số 057617/TNMT ngày 11/09/2020 đã được Phòng nguyên và Môi trường Quận 12 kiểm tra nội nghiệp.

IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận	
Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ có thẩm quyền
Chuyển nhượng cho CÔNG TY TNHH CÔNG NGHỆ THỰC PHẨM LÀNG VIỆT, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên, mã số doanh nghiệp: 0315416403 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp.HCM cấp, đăng ký lần đầu ngày 30/11/2018, đăng ký thay đổi lần thứ 1 ngày 16/10/2020. Địa chỉ trụ sở chính: 331/70/65B Phan Huy Ích, Phường 14, quận Gò Vấp, Tp.HCM, theo hồ sơ số 23814.CN/	28 -12- 2020 KT. GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC Trần Thế Hùng



batdongsan.com.vn/ban-dat-duong-thanh-loc-19-1-phuong-thanh-loc-3/ban-lo-dep-927m2-19-q12-dt-17x55m-gia-23-5-ty-tl-pr42052405

Bán lô đất đẹp 927m2 Thạnh Lộc 19, Q12, DT: 17x55m, giá 32 tỷ TL

Đường Thạnh Lộc 19, Phường Thạnh Lộc, Quận 12, Hồ Chí Minh

Mức giá	Diện tích
32 tỷ	927 m²
~34,52 triệu/m²	

↑ 15,2% Giá tại khu vực này đã tăng trong vòng 1 năm qua. Xem lịch sử giá >

Thông tin mô tả

Bán lô đất đẹp 927m² Thạnh Lộc 19, Q12, DT: 17x55m, giá 32 tỷ TL.

- DT: 17x55m sổ vuông vức công nhận 927m².
- Trong đó có 828m² thổ cư.
- Hẻm 1/ TL 19 vào 30m là tới đất.
- Phía sau giáp đường dự phóng 20m, Tương lai 2 mặt tiền, đất đã san lấp bằng phẳng.
- Làm kho xưởng, biệt thự hoặc CHDV đều được, sát bên khu nhà phố cao cấp Vạn Xuân.

Giá bán: 32 tỷ thương lượng.

Đặc điểm bất động sản

Nguyễn Mỹ
Xem thêm 19 tin khác

Chat qua Zalo

0931 202 002 · Sao chép

Bán đất nền Quận 12
Bán nhà Phường Thạnh Lộc
Bán nhà Phường Hiệp Thành
Bán nhà Lê Văn Khương
Bán nhà Hiệp Thành
Bán nhà An Phú Đông
Cho thuê nhà mặt tiền Lê Văn Khương
Cho thuê nhà mặt tiền Nguyễn Văn Quá
Chung cư Masteri Thảo Điền
Căn hộ Viva Riverside
Bán nhà mặt tiền Đông Bắc
Biệt thự An Phú Sinh
Căn hộ Centa Park

Phản hồi
Chat

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

1. Thửa đất:

a) Thửa đất số: 1459 , tờ bản đồ số: 22

b) Địa chỉ: Phường Thạnh Lộc, Quận 12, Thành Phố Hồ Chí Minh

c) Diện tích: 927,8 m², (bằng chữ: Chín trăm hai mươi bảy phẩy tám mét vuông)

d) Hình thức sử dụng: riêng: 927,8 m²; chung: Không m²

đ) Mục đích sử dụng: Đất trồng cây hàng năm khác

e) Thời hạn sử dụng: Đến ngày 16/10/2018

g) Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất

2. Nhà ở: -/-

3. Công trình xây dựng khác: -/-

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

5. Cây lâu năm: -/-

6. Ghi chú:

- Thuộc một phần thửa 142 tờ bản đồ số 22 theo tài liệu năm 2004-2005.
- Giấy chứng nhận này thay thế giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01612/11 do UBND Quận 12 ký ngày 19/11/2007.

Quận 12, ngày 14 tháng 8 năm 2014

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN 12

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH

Nguyễn Tương Minh

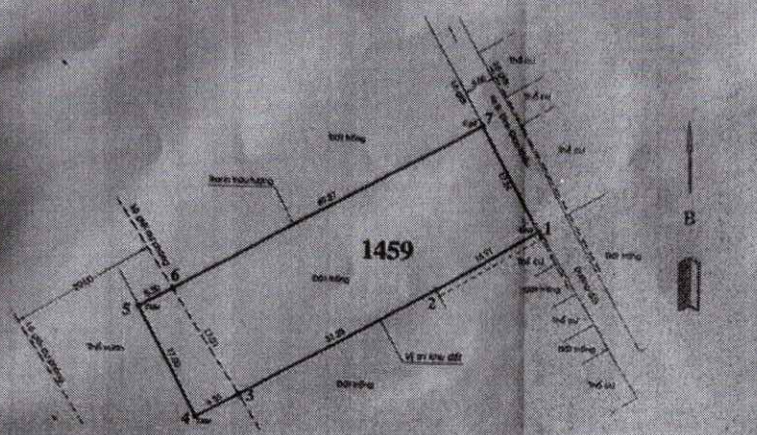
Số vào sổ cấp GCN: CH 06948

.BTL. Hồng

VPĐK

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

Một số nội dung khác tham khảo theo BĐHTVT đăng ký tại phòng TNMT số 67313/TNMT ngày 22/7/2014



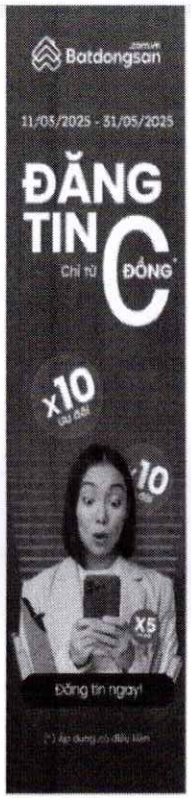
BẢNG LIỆT KÊ TỌA ĐỘ GÓC RANH

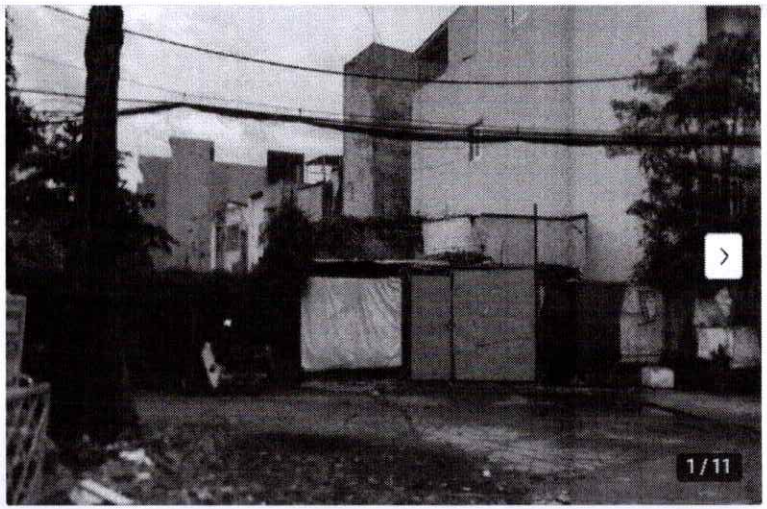
Số hiệu điểm thửa	Tọa độ VN-2000		Chiều dài cạnh (m)
	X	Y	
1	1202684.60	602456.24	
2	1202678.92	602453.60	16.91
3	1202662.92	602436.25	24.25
4	1202659.71	602420.54	6.36
5	1202674.81	602412.73	17.00
6	1202677.36	602417.26	5.20
7	1202701.49	602460.21	49.22
1	1202686.60	602456.24	17.01

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
Chuyển mục đích sử dụng từ đất **Trồng cây hàng năm khác** sang đất **Ở tại đô thị**, diện tích: **828** m2 (tám trăm hai mươi tám mét vuông), thời hạn sử dụng đất: **lâu dài**, ranh theo số hiệu điểm 1, 2, 3, 6, 7, 1. Theo Quyết định số **1777/QĐ-UBND**, ngày **15/08/2014**. Hồ sơ số: **017151.CM.001**.	19-08-2014 **KT. GIÁM ĐỐC** **PHÓ GIÁM ĐỐC** **Phạm Văn Tòng**

batdongsan.com.vn/ban-dat-duong-thanh-loc-22-phuong-thanh-loc-3/-q12-nt-1-tho-cu-1000m-22-chi-31-3-ty-dau-tu-ngay-pr42281932





Bán / Hồ Chí Minh / Quận 12 / Bán đất tại đường Thạnh Lộc 22

TIN XÁC THỰC

(Q12 - NT - 1) đất thổ cư 1046m2 Thạnh Lộc 22 - Chỉ 32.5 tỷ. Đầu tư ngay

Đường Thạnh Lộc 22, Phường Thạnh Lộc, Quận 12, Hồ Chí Minh

D

Quốc Duy

Xem thêm 51 tin khác

Chat qua Zalo

0826 331 867 · Sao chép

Bán đất tại Quận 12

- An Phú Đông (223)
- Thạnh Xuân (150)
- Thạnh Lộc (111)
- Tân Chánh Hiệp (42)
- Thới An (41)
- Tân Thới Nhất (40)
- Đông Hưng Thuận (33)
- Hiệp Thành (26)
- Tân Hưng Thuận (18)
- Tân Thới Hiệp (14)

Xem thêm

Phản hồi

Chat

batdongsan.com.vn/ban-dat-duong-thanh-loc-22-phuong-thanh-loc-3/-q12-nt-1-tho-cu-1000m-22-chi-31-3-ty-dau-tu-ngay-pr42281932

Đường Thạnh Lộc 22, Phường Thạnh Lộc, Quận 12, Hồ Chí Minh

Mức giá	Diện tích
32,5 tỷ	**1.046 m²**
~31,07 triệu/m²	Mặt tiền 15.5 m

↑ 15,2% Giá tại khu vực này đã tăng trong vòng 1 năm qua. Xem lịch sử giá >

Thông tin mô tả

Diện tích: 15.5m x 72m (1046m²) thổ cư toàn phần.
Hợp đồng thuê: 40 triệu/tháng - dòng tiền ổn định.
Vị trí đắc địa: Nằm ngay đoạn Hà Huy Giáp - Thạnh Lộc, Quận 12.
Tiện ích xung quanh: Gần chợ, siêu thị, bệnh viện, trường học...
Thích hợp: Đầu tư, kinh doanh hoặc phát triển nhà xưởng, kho bãi.
Pháp lý: Sổ đỏ chính chủ, sẵn sàng giao dịch.
Hoa hồng: 1%.

Đặc điểm bất động sản đã được đội ngũ Batdongsan.com.vn xác thực thông qua việc kiểm tra sổ đỏ và hình ảnh do người đăng tin cung cấp. **Tìm hiểu thêm >**

Đặc điểm bất động sản

D **Quốc Duy**
Xem thêm 51 tin khác

Chat qua Zalo

0826 331 867 · Sao chép

Bán nhà Thạnh Xuân 25
Bán nhà Thạnh Xuân 13
Bán nhà Tân Chánh Hiệp 10
Chung cư Riverside Garden
Cho thuê cửa hàng Đông Bắc
Biệt thự An Phú Sinh
Bán biệt thự Green Riverside
Căn hộ The Pega Suite
Căn hộ Riva Park
Căn hộ Sài Gòn Riverside City
Căn hộ Saigon homes
Bán đất Ninh Thuận

Phản hồi
Chat

CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN
Số: A.033/25/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 78/2024/NĐ-CP ngày 01 tháng 07 năm 2024 của Chính phủ về thẩm định giá;*
- *Căn cứ Thông báo số 1271/TB-BTC ngày 31/12/2024 của Bộ Tài Chính về Danh sách thẩm định viên về giá đủ điều kiện hành nghề tại các doanh nghiệp thẩm định giá và Danh sách doanh nghiệp thẩm định giá, chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá không bảo đảm điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2025;*
- *Căn cứ vào chức năng quyền hạn của Công ty TNHH Thẩm Định Giá Sài Gòn;*
- *Căn cứ vào nhu cầu và khả năng hai bên.*

Hôm nay, ngày tháng 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*):

ÔNG ĐẶNG VĂN TUYỂN

CCCD : 052086008104

Địa chỉ : 318/27 Thống Nhất, Phường 16, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh

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 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:
   - Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 943, tờ bản đồ số 14, địa chỉ Phường Thạnh Lộc, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.
   - Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 197, tờ bản đồ số 14, địa chỉ Phường Thạnh Lộc, Quận 12, 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 tài sản gắn liền với đất có số AA 00019565, có số vào sổ cấp GCN: CN1929 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Quận 12 cấp ngày 16 tháng 01 năm 2025.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số DO 114190, có số vào sổ cấp GCN: CN20466 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Quận 12 cấp ngày 16 tháng 4 năm 2024.
- Bản đồ hiện trạng vị trí đã được văn phòng đăng ký đất đai quận 12 phê duyệt ngày 15/08/2024.
- Bản đồ hiện trạng vị trí đã được phòng tài nguyên và môi trường quận 12 phê duyệt ngày 08/12/2022.

3. Nội dung công việc bao gồm:

- Thẩm định giá trị tài sản theo giá trị thị trường tại thời điểm thẩm định.
- Đối với phần đất thuộc lộ hành lang bảo vệ rạch, đất thuộc lộ giới của tài sản thẩm định và các tài sản so sánh, đề nghị Saigon PA tính theo đơn giá đất quy định theo quyết định số 79/QĐ-UBND Tp. HCM về sửa đổi, bổ sung quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16 tháng 01 năm 2020 của UBND Thành phố quy định về bảng giá đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

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.

5. Bên B cung cấp 02 bản chính Chứng thư thẩm định giá và báo cáo thẩm định giá cho Bên A.

6. Thông báo ngay cho Bên A khi hồ sơ thẩm định giá không đầy đủ theo yêu cầu, các vấn đề phát sinh trong quá trình thẩm định hiện trạng hồ sơ, các yêu cầu hỗ trợ đối với Bên A.

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

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

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

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

ĐIỀU 5: THỜI GIAN THỰC HIỆN HỢP ĐỒNG

1. Công việc thẩm định giá được tiến hành trong thời gian 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: **8.500.0000 VND**

(Bằng chữ: Tám triệu năm trăm nghìn đồng)

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

2. Tiến độ thanh toán:

– Đợt 1: Tạm ứng ngay khi tiến hành đi khảo sát thực tế

– Đợt 2: Thanh toán phần phí thẩm định giá trước 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	**ĐẠI DIỆN BÊN B** **GIÁM ĐỐC**
Đặng Văn Tuyến	CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN **NGUYỄN THỊ DIỆU VI**