

⚠️ **Số chứng thư: 012/2025/A.028 (Số hợp đồng: A.039/25/SaigonPA/HĐ)**

⚠️ **Khách hàng yêu cầu thẩm định giá: Công ty cổ phần Lâm nghiệp Khoáng sản Miền Trung và Tây Nguyên**

⚠️ **Tài sản thẩm định giá:** Giá trị quyền sử dụng đất, quyền sở hữu công trình xây dựng

⚠️ **Địa chỉ tài sản thẩm định:** Thửa đất số 27, tờ bản đồ số 3, địa chỉ: 339/37A Lê Văn Sỹ (số mới 339/69), phường 13, quận 3, TP HCM.

⚠️ **Ngày phát hành chứng thư:** 26/03/2025.

Số: 012/2025/A.028

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 03 năm 2025



CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: Công ty Cổ phần Lâm nghiệp Khoáng sản Miền Trung và Tây Nguyên

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số A.039/25/SaigonPA/HĐ ngày 24/03/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Công ty cổ phần Lâm nghiệp Khoáng sản Miền Trung và Tây Nguyên;

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định giá số 012/2025/A.028 ngày 26/03/2025 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.028 ngày 26/03/2025 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng: Công ty cổ phần Lâm nghiệp Khoáng sản Miền Trung và Tây Nguyên
- Địa chỉ: Số 339/69 Lê Văn Sỹ, phường 13, quận 3, TP HCM.
- Đại diện: Lại Hữu Phong

2. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP THẨM ĐỊNH GIÁ:

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

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Giá trị quyền sử dụng đất, quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại Thửa đất số 27, tờ bản đồ số 3, địa chỉ: 339/37A Lê Văn Sỹ (số mới 339/69), phường 13, quận 3, TP HCM.

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tháng 03/2025. Ngày khảo sát hiện trạng 24/03/2025.

5. MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Phục vụ công tác vay vốn.

6. CƠ SỞ GIÁ TRỊ THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Cơ sở giá trị thị trường.

7. GIẢ THIẾT VÀ GIẢ THIẾT ĐẶC BIỆT:

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

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

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



9. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
I	Thửa đất số 27, tờ bản đồ số 3, địa chỉ: 339/37A Lê Văn Sỹ (số mới 339/69), phường 13, quận 3, TP HCM.	137,10		
1	Giá trị quyền sử dụng đất ở ngoài lộ giới	120,70	192.182.000	23.196.367.400
2	Giá trị quyền sử dụng đất ở thuộc lộ giới	16,40	84.240.000	1.381.536.000
3	Giá trị công trình xây dựng	640,50		4.425.149.361
Tổng giá trị (VND)				29.003.052.761

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 29.003.000.000 VND.

Bằng chữ: Hai mươi chín tỷ không trăm linh ba triệu đồng.

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

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

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

- Kết quả thẩm định giá chỉ có hiệu lực khi các bên tham gia tuân thủ và hoàn thành các điều khoản trong hợp đồng thẩm định giá số A.039/25/SaigonPA/HĐ. Trong trường hợp khách hàng không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ bao gồm nghĩa vụ thanh toán đã ghi trong Hợp đồng nêu trên trong thời hạn quy định thì mặc nhiên hợp đồng vô hiệu và toàn bộ Chứng thư/Báo cáo thẩm định giá liên quan đến Hợp đồng này nếu được thoả thuận giao trước cho khách hàng sẽ không có giá trị pháp lý.
- Kết quả thẩm định giá trên chỉ có giá trị khi chủ tài sản đã hoàn tất các thủ tục pháp lý và nghĩa vụ tài chính về quyền sử dụng đất và/hoặc quyền sở hữu công trình xây dựng theo quy định của Pháp luật.
- Đối với phần diện tích đất ở thuộc lộ giới, theo yêu cầu của khách hàng, Saigon PA tạm tính đơn giá đất căn cứ theo Quyết định số 79/2024/QĐ-UBND ngày 21/10/2024 của UBND thành phố Hồ Chí Minh về sửa đổi, bổ sung Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 của UBND Thành phố quy định về bảng giá đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh. Khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án theo quy hoạch, giá đất do cơ quan có thẩm quyền quyết định. Do đó, Saigon PA đề nghị khách hàng lưu ý khi sử dụng kết quả thẩm định giá.
- Khách hàng là chủ tài sản hoặc bên thứ ba yêu cầu thẩm định giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc cung cấp hồ sơ pháp lý, tài liệu liên quan quyền sở hữu, quyền sử dụng, đặc tính kinh tế - kỹ thuật và các tính năng khác có liên quan đến tài sản thẩm định và hướng dẫn Saigon PA khi khảo sát vị trí và hiện trạng thực tế tài sản.
- Khách hàng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác của danh mục, số lượng và các thông tin khác liên quan đến tài sản được thẩm định giá đã cung cấp. Saigon PA không thẩm định tính sở hữu hợp pháp hay những thay đổi pháp lý trên giấy tờ gốc mà có thể hiện hoặc không thể hiện trên bản sao đã được cung cấp, và Saigon PA giả định rằng tất cả giấy tờ pháp lý được cung cấp là trung thực và chính xác.

- Kết quả thẩm định trên đây, mặc dù đã được khảo sát, phân tích rất kỹ lưỡng nhưng vẫn là ý chủ quan của Tổ thẩm định giá. Nó có giá trị tham khảo cho mục đích đã ghi trong hợp đồng tại thời điểm thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng "cho một mục đích thẩm định giá" duy nhất theo yêu cầu của khách hàng tại hợp đồng. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.
- Báo cáo kết quả thẩm định giá được lập dựa trên pháp lý, đặc điểm kinh tế kỹ thuật, hiện trạng của tài sản thẩm định, năng lực chuyên môn của tổ thẩm định, các giả định, giả thiết được nêu xuyên suốt trong nội dung của báo cáo. Độ tin cậy của báo cáo phụ thuộc nhiều vào khả năng nhận xét và mức độ am hiểu của người đọc đối với các điều khoản đính kèm trong bản báo cáo này. Saigon PA hoàn toàn không có bất kỳ lợi ích nào, ngoài hợp đồng dịch vụ thẩm định giá, có thể gây ra mâu thuẫn làm ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định.
- Các số liệu được đo lại trên bản vẽ sơ đồ nhà đất hoặc bản đồ quy hoạch như diện tích, chiều rộng mặt tiền, chiều rộng mặt cắt đường (nếu có) chỉ mang tính tham khảo do có thể có sự sai lệch tỷ lệ trên bản vẽ hoặc sai số trong quá trình đo đạc của tổ thẩm định. Sự sai lệch này có thể ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị khi đi kèm với các giả thiết, giả định được nêu xuyên suốt trong báo cáo kết quả thẩm định giá. Khách hàng và các bên liên quan chấp nhận rủi ro khi một số giả định được nêu ra có thể không chính xác trong thực tế, làm ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan cần xem xét kỹ trước khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Chứng thư thẩm định giá được phát hành 03 bản chính. Trong đó, Saigon PA giữ 01 bản, khách hàng giữ 02 bản – có giá trị như nhau.
- Mọi hình thức sao chép Chứng thư thẩm định giá không có sự đồng ý bằng văn bản của Saigon PA đều là hành vi vi phạm pháp luật.

THẨM ĐỊNH VIÊN



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

CHỦ TỊCH HĐQT



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

BÁO CÁO KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ

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

- Tên DN : Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn (Saigon PA)
- Địa chỉ : 151 Trần Huy Liệu, Phường 8, Quận Phú Nhuận, TP HCM.
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá mã số 012/TĐG do Bộ Tài chính cấp lần đầu ngày 19/08/2015 và cấp đổi lần 3 ngày 21/09/2022.
- Hoạt động theo Thông báo số 1315/TB-BTC ngày 29/12/2023 của Bộ Tài chính về việc doanh nghiệp đủ điều kiện hoạt động kinh doanh dịch vụ thẩm định giá năm 2024.
- Điện thoại : 0236.358.8068 Fax: 0236.358.8068
- Email : info@thamdinghgiaisaigon.com Website: www.thamdinghgiaisaigon.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: Công ty cổ phần Lâm nghiệp Khoáng sản Miền Trung và Tây Nguyên
- Địa chỉ: Số 339/69 Lê Văn Sỹ, phường 13, quận 3, TP HCM.
- Đại diện: Lại Hữu Phong

2.2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- Giá trị quyền sử dụng đất, quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại Thửa đất số 27, tờ bản đồ số 3, địa chỉ: 339/37A Lê Văn Sỹ (số mới 339/69), phường 13, quận 3, TP HCM.

2.3. Mục đích thẩm định giá:

- Phục vụ công tác vay vốn.

2.4. Cơ sở giá trị thẩm định giá:

- Cơ sở giá trị thị trường.

2.5. Thời điểm thẩm định giá:

- Tháng 03/2025.
- Ngày khảo sát hiện trạng 24/03/2025.

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:

- Lệnh giá số 16/2023/QH15 ngày 19/06/2023;
- Lệnh Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;
- Lệnh 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 Ủy 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.
- Quyết định số 816/QĐ-BXD ngày 22/08/2024 của Bộ Xây dựng quyết định công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2023.
- 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.039/25/SaigonPA/HĐ ngày 24/03/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Công ty cổ phần Lâm nghiệp Khoáng sản Miền Trung và Tây Nguyên;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số BU 695585, sổ vào sổ cấp GCN: CH12666/GCN do UBND quận 3 cấp ngày 02/10/2014.
- Quyết định số 3577/QĐ-UB quyết định đổi số nhà của Ủy ban Nhân dân quận 3 ngày 03/10/2002.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

3.1. Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 27, tờ bản đồ số 3, địa chỉ: 339/37A Lê Văn Sỹ (số mới 339/69), phường 13, quận 3, TP HCM.

3.1.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 27, tờ bản đồ số 3, địa chỉ: 339/37A Lê Văn Sỹ (số mới 339/69), phường 13, quận 3, TP HCM.
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp hẻm đường Lê Văn Sỹ (đường nhựa rộng khoảng 3,8-4m), tài sản cách đường Hoàng Sa khoảng 50m, cách đường Lê Văn Sỹ khoảng 300m.

3.1.2. Hiện trạng khu đất

- Diện tích đất được công nhận theo Giấy chứng nhận: 137,1 m². Trong đó:
 - + Diện tích đất ở tại đô thị ngoài lộ giới: 120,7 m²
 - + Diện tích đất ở tại đô thị thuộc lộ giới: 16,4 m² (Căn cứ theo mục III. Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trong Giấy chứng nhận).
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị;
- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài;
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng;
- Chiều rộng mặt tiền: khoảng 5,53 m;
- Hình dạng lô đất: Cân đối;
- Hiện trạng: Nhà ở riêng lẻ.

3.1.3. Công trình xây dựng trên đất

- Tổng diện tích sàn xây dựng được công nhận theo Giấy chứng nhận: 640,5 m²
- Quy mô/Số tầng: 05 tầng + lửng + mái che thang
- Kết cấu xây dựng: Tường gạch, sàn BTCT, mái BTCT.
- Tại thời điểm thẩm định, dưới sự hướng dẫn của khách hàng, phần sân thượng có xây dựng thêm mái che (kết cấu khung sắt, mái tôn), không ảnh hưởng đến kết cấu chính của công trình xây dựng và không được công nhận trong giấy chứng nhận. Do đó, Saigon PA xác định giá trị công trình xây dựng dựa theo Giấy chứng nhận khách hàng cung cấp. Đề nghị các bên liên quan lưu ý khi sử dụng kết quả.
- Hiện trạng: Đang được sử dụng để làm văn phòng và cho thuê trọ.
- Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng:
 - + Ngoại quan tổng thể bên ngoài ở mức khá;
 - + Tường ở mức khá, chưa có dấu hiệu bong tróc, ẩm mốc;
 - + Nền sàn gạch ít trầy xước;
 - + Mái còn tốt, chưa có dấu hiệu xuống cấp.
- **Chất lượng còn lại của công trình xây dựng:**

Kết cấu chính	Tỷ lệ của kết cấu chính %	Tỷ lệ hao mòn %	Tỷ lệ chất lượng còn lại %	Tỷ lệ còn lại của kết cấu chính %
Móng	10	15	85	8,5
Khung, cột	-	-	-	-
Tường	18	17	83	14,94
Nền, sàn	17	17	83	14,11
Kết cấu đỡ mái	-	-	-	-
Mái	12	19	81	9,72
Tổng cộng	57			47,27
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				82,93%

3.1.4. Thông tin quy hoạch

- Tài sản thẩm định thuộc quy hoạch đất ở và đất giao thông theo Giấy chứng nhận và Đồ án "Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Liên Phường 9, 10, 11, 12, 13, Quận 3" đã được UBND Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt tại Quyết định số 491/QĐ-UBND ngày 28/01/2013.

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

4.1. Thông tin tổng quan về thị trường

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

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

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

5. GIÁ THIẾT VÀ GIÁ THIẾT ĐẶC BIỆT

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

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

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

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

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

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

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

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

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Thời điểm/Tình trạng giao dịch		Rao bán tháng 03/2025	Rao bán tháng 12/2024	Rao bán tháng 12/2024
2	Thông tin tham chiếu		Liên hệ - 0906.602.316	Liên hệ - 0918978379	Liên hệ - 0902595852
3	Tình trạng pháp lý	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
4	Điều kiện giao dịch	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường
5	Mục đích sử dụng đất	ODT	ODT	ODT	ODT

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
6	Vị trí	Hẻm Đường Lê Văn Sỹ, Phường 13, Quận 3, Hồ Chí Minh	Hẻm Đường Lê Văn Sỹ, Phường 12, Quận 3, Hồ Chí Minh	Hẻm Đường Lê Văn Sỹ, Phường 13, Quận 3, Hồ Chí Minh	Hẻm Đường Lê Văn Sỹ, Phường 13, Quận 3, Hồ Chí Minh
7	Chiều rộng mặt tiền	5,53m	8,30m	8,80m	4,50m
8	Quy mô diện tích	137,10m ²	100,0m ²	186,0m ²	90,0m ²
9	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa 4m	Đường nhựa 4m	Đường nhựa 4m	Đường nhựa 4m
10	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
11	Phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy
12	Giá rao bán (VND)		23.800.000.000	43.000.000.000	18.500.000.000
13	Nhận định từ giá rao bán về giá ước tính giao dịch thành công		Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp
14	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		23.324.000.000	41.280.000.000	18.130.000.000
15	Kết cấu công trình xây dựng		Nhà 4 tầng	Nhà 3 tầng + ST	Nhà 3 tầng
16	Diện tích sàn sử dụng		320,0	595,2	216,0
17	Giá trị công trình xây dựng (VND)		2.183.680.000	4.356.387.840	1.580.947.200
18	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		211.403.000	198.514.000	183.878.000

❖ **Bảng điều chỉnh**

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

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
A	Đơn giá thị trường (VND/m ²)		211.403.000	198.514.000	183.878.000
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		211.403.000	198.514.000	183.878.000
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		211.403.000	198.514.000	183.878.000
3	Vị trí	Hẻm Đường Lê Văn Sỹ, Phường 13, Quận 3, Hồ Chí Minh	Hẻm Đường Lê Văn Sỹ, Phường 12, Quận 3, Hồ Chí Minh	Hẻm Đường Lê Văn Sỹ, Phường 13, Quận 3, Hồ Chí Minh	Hẻm Đường Lê Văn Sỹ, Phường 13, Quận 3, Hồ Chí Minh
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		211.403.000	198.514.000	183.878.000
4	Chiều rộng mặt tiền	5,53m	8,30m	8,80m	4,50m
	Tỷ lệ điều chỉnh		-2,77%	-3,27%	1,03%
	Mức điều chỉnh		-5.855.863	-6.491.408	1.893.943
	Giá trị sau điều chỉnh		205.547.137	192.022.592	185.771.943
5	Quy mô diện tích	137,1m ²	100,0m ²	186,0m ²	90,0m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		-3,71%	4,89%	-4,71%
	Mức điều chỉnh		-7.843.051	9.707.335	-8.660.654
	Giá trị sau điều chỉnh		197.704.086	201.729.927	177.111.290
6	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa 4m	Đường nhựa 4m	Đường nhựa 4m	Đường nhựa 4m
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		197.704.086	201.729.927	177.111.290
7	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		197.704.086	201.729.927	177.111.290

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
8	Phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		197.704.086	201.729.927	177.111.290
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		197.704.086	201.729.927	177.111.290
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		192.181.767		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		2,9%	5,0%	-7,8%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		192.182.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		13.698.914	16.198.742	10.554.597
	Số lần điều chỉnh		2	2	2
	Biên độ điều chỉnh		2,8% - 3,7%	3,3% - 4,9%	1,0% - 4,7%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-13.698.914	3.215.927	-6.766.710

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

Qua phân tích những thông tin thu thập được, Saigon PA nhận định các tài sản so sánh có sự khác biệt chủ yếu về các yếu tố chiều rộng mặt tiền, quy mô diện tích và cơ sở hạ tầng so với tài sản cần thẩm định:

- Về yếu tố chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định có chiều rộng mặt tiền 5,53m. Trong khi đó, tài sản so sánh 1; 2; 3 có chiều rộng mặt tiền lần lượt khoảng 8,30m; 8,80m; 4,50m; nên tài sản so sánh 1, 2 lợi thế hơn tài sản thẩm định và tài sản so sánh 3 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 thấp hơn tài sản so sánh 1; 2 lần lượt khoảng 2,77%; 3,27% và cao hơn tài sản so sánh 3 là khoảng 1,03% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có quy mô diện tích 137,1m². Trong khi đó, tài sản so sánh 1; 2; 3 có quy mô diện tích lần lượt 100,0m²; 186,0m²; 90,0m²; nên tài sản so sánh 1, 3 lợi thế hơn tài sản thẩm định và tài sản so sánh 2 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 thấp hơn tài sản so sánh 1; 3 lần lượt khoảng 3,71%; 4,71% và cao hơn tài sản so sánh 2 là khoảng 4,89% về yếu tố quy mô diện tích.

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

- Qua bảng điều chỉnh, ta thấy chênh lệch giữa mỗi mức giá chỉ dẫn với mức giá trung bình của các mức giá chỉ dẫn không quá 15%. Saigon PA đề xuất sử dụng bình quân mức giá chỉ dẫn sau điều chỉnh của 3 tài sản so sánh để làm đơn giá chỉ dẫn cho tài sản thẩm định, tương ứng là **192.182.000 VND/m²**.
- Tài sản thẩm định có diện tích đất ở ngoài lộ giới: 120,7m²

$$\begin{aligned} \text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích đất} \times \text{Đơn giá} \\ &= 120,7\text{m}^2 \times \mathbf{192.182.000 \text{ VND/m}^2} \\ &= \mathbf{23.196.367.400 \text{ VNĐ.}} \end{aligned}$$

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

- Căn cứ theo yêu cầu của khách hàng, Saigon PA tính đơn giá quyền sử dụng đất ở thuộc lộ giới căn cứ theo Quyết định số 79/2024/QĐ-UBND ngày 21/10/2024 của UBND thành phố Hồ Chí Minh về sửa đổi, bổ sung Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh về Bảng giá đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.
- Đơn giá đất vị trí 3 đường Lê Văn Sỹ là: **84.240.000 VND/m²**.
- Tài sản thẩm định có diện tích đất ở thuộc lộ giới là 16,40 m².

$$\begin{aligned} \text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích đất} \times \text{Đơn giá} \\ &= 16,40 \text{ m}^2 \times \mathbf{84.240.000 \text{ VND/m}^2} \\ &= \mathbf{1.381.536.000 \text{ VNĐ.}} \end{aligned}$$

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

6.2.3. Xác định giá trị công trình xây dựng

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

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

Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Chất lượng còn lại (%)	Đơn giá (VND/m ²)	Thành tiền (VND)
Giá trị công trình xây dựng trên đất	640,50	82,93%	8.331.000	4.425.149.361

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

7. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
I	Thửa đất số 27, tờ bản đồ số 3, địa chỉ: 339/37A Lê Văn Sỹ (số mới 339/69), phường 13, quận 3, TP HCM.	137,10		
1	Giá trị quyền sử dụng đất ở ngoài lộ giới	120,70	192.182.000	23.196.367.400
2	Giá trị quyền sử dụng đất ở thuộc lộ giới	16,40	84.240.000	1.381.536.000
3	Giá trị công trình xây dựng	640,50		4.425.149.361
Tổng giá trị (VND)				29.003.052.761

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 29.003.000.000 VND.

***Bằng chữ:* Hai mươi chín tỷ không trăm linh ba triệu đồng.**

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

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

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

- Kết quả thẩm định giá chỉ có hiệu lực khi các bên tham gia tuân thủ và hoàn thành các điều khoản trong hợp đồng thẩm định giá số A.039/25/SaigonPA/HĐ. Trong trường hợp khách hàng không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ bao gồm nghĩa vụ thanh toán đã ghi trong Hợp đồng nêu trên trong thời hạn quy định thì mặc nhiên hợp đồng vô hiệu và toàn bộ Chứng thư/ Báo cáo thẩm định giá liên quan đến Hợp đồng này nếu được thoả thuận giao trước cho khách hàng sẽ không có giá trị pháp lý.
- Kết quả thẩm định giá trên chỉ có giá trị khi chủ tài sản đã hoàn tất các thủ tục pháp lý và nghĩa vụ tài chính về quyền sử dụng đất và/hoặc quyền sở hữu công trình xây dựng theo quy định của Pháp luật.
- Đối với phần diện tích đất ở thuộc lộ giới, theo yêu cầu của khách hàng, Saigon PA tạm tính đơn giá đất căn cứ theo Quyết định số 79/2024/QĐ-UBND ngày 21/10/2024 của UBND thành phố Hồ Chí Minh về sửa đổi, bổ sung Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 của UBND Thành phố quy định về bảng giá đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh. Khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án theo quy hoạch, giá đất do cơ quan có thẩm quyền quyết định. Do đó, Saigon PA đề nghị khách hàng lưu ý khi sử dụng kết quả thẩm định giá.
- Khách hàng là chủ tài sản hoặc bên thứ ba yêu cầu thẩm định giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc cung cấp hồ sơ pháp lý, tài liệu liên quan quyền sở hữu, quyền sử dụng, đặc tính kinh tế - kỹ thuật và các tính năng khác có liên quan đến tài sản thẩm định và hướng dẫn Saigon PA khi khảo sát vị trí và hiện trạng thực tế tài sản.
- Khách hàng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác của danh mục, số lượng và các thông tin khác liên quan đến tài sản được thẩm định giá đã cung cấp. Saigon PA không thẩm định tính sở hữu hợp pháp hay những thay đổi pháp lý trên giấy tờ gốc mà có thể hiện hoặc không thể hiện trên bản sao đã được cung cấp, và Saigon PA giả định rằng tất cả giấy tờ pháp lý được cung cấp là trung thực và chính xác.

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

10. CÁC PHỤ LỤC KÈM THEO:

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

THẨM ĐỊNH VIÊN

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



CHỦ TỊCH HĐQT
Nguyễn Mạnh Hùng
Số thẻ TĐV về giá: VI10.374

MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ



Đường tiếp giáp tài sản thẩm định



Đường tiếp giáp tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định



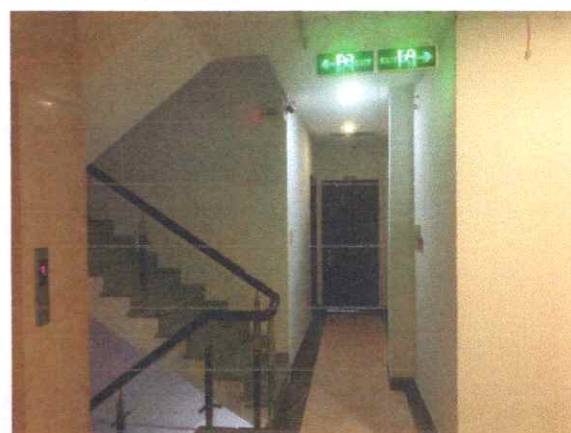
Hiện trạng tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định

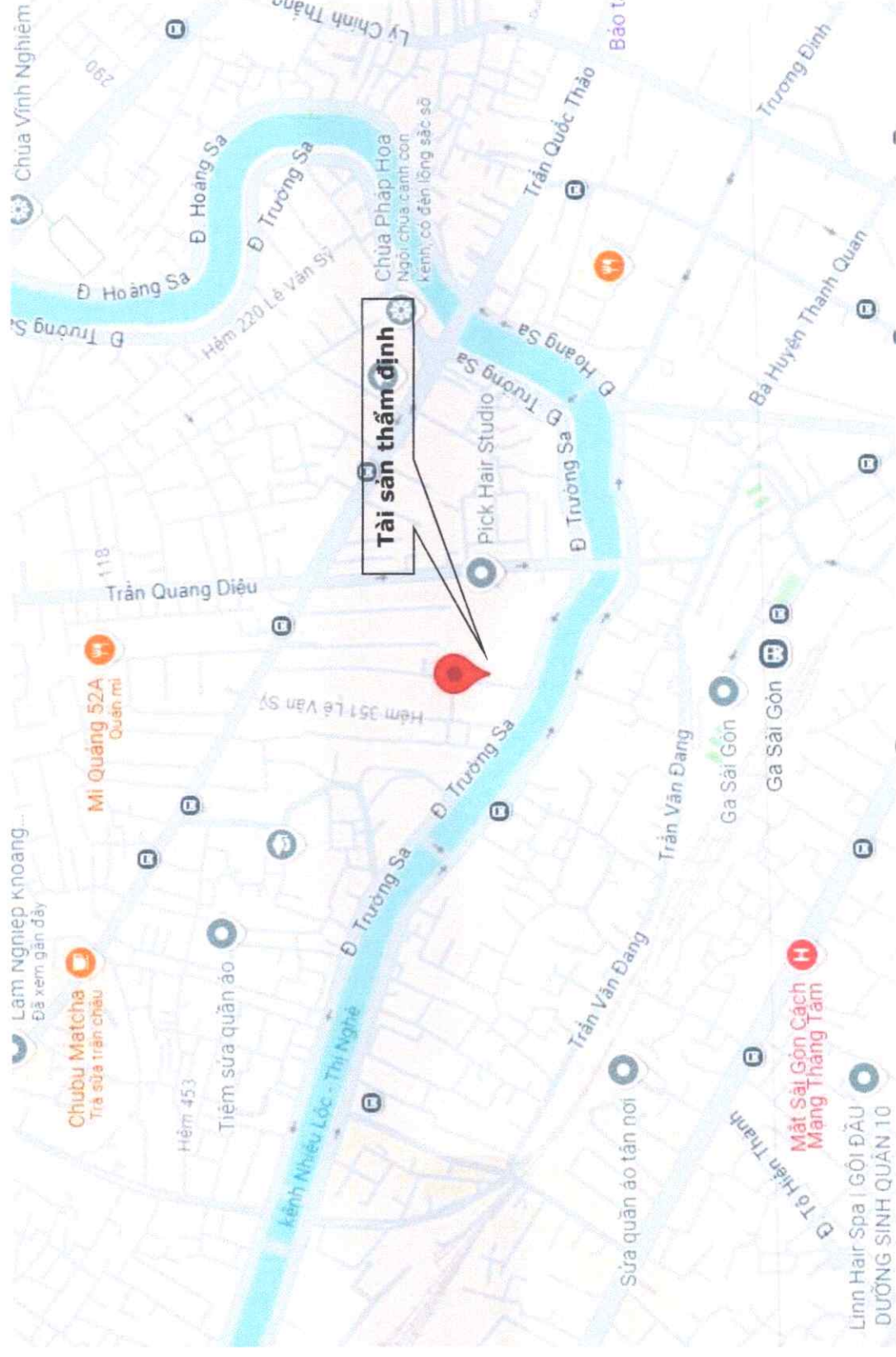


Hiện trạng tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ



KẾ HOẠCH THẨM ĐỊNH GIÁ

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

- Khách hàng: Công ty cổ phần Lâm nghiệp Khoáng sản Miền Trung và Tây N
- Tài sản thẩm định giá : Công ty cổ phần Lâm nghiệp Khoáng sản Miền Trung và Tây Nguyên
- Địa điểm thẩm định giá : Thửa đất số 27, tờ bản đồ số 3, địa chỉ: 339/37A Lê Văn Sỹ (số mới 339/69), phường 13, quận 3, 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	24/3/2025	24/3/2025
2	Thẩm định hiện trạng	1 ngày	24/3/2025	24/3/2025
3	Thu nhập thông tin	1 ngày	25/3/2025	25/3/2025
4	Phân tích thông tin, áp dụng các phương pháp thẩm định giá	1 ngày	25/3/2025	25/3/2025
5	Hoàn thiện Báo cáo và Chứng thư thẩm định giá	1 ngày	26/3/2025	26/3/2025

6. Tổ chức thực hiện :

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

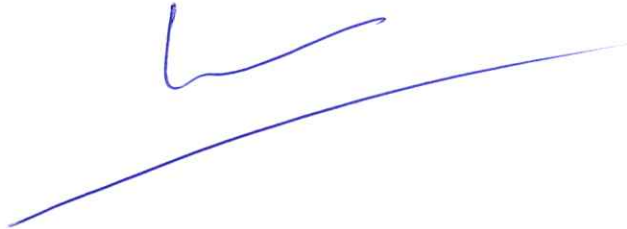
7. Thuê chuyên gia tư vấn (nếu cần thiết) :

Tổ thẩm định giá

24/3/2025
Ban Giám đốc


Nguyễn Văn Phước


Nguyễn Thị Diệu Vi



TP.HCM, ...giờ.....ngày 16 tháng 3 năm 2025

BÁO CÁO KIỂM SOÁT NỘI BỘ

Kính gửi: Ban Giám đốc Công Ty.

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

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

Hồ sơ số : PM ngày(thụ lý) PM

Tài sản thẩm định: 339/69 Lê Văn Sỹ, P.3, Q.3, HCM

Khách hàng: CTCP Lâm Nghiệp Khương Sơn Miền Trung và Tây Nguyên

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

Yêu cầu khác của khách hàng: \

Thời gian thực hiện:

1. Quy trình thẩm định

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

Đang bổ sung quy trình ☐

Ý kiến bổ sung :

2. Phương pháp thẩm định:

Các phương pháp thẩm định được áp dụng: p.p so sánh, chi phí thay thế

Biện luận:

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

Giá trị của tài sản được thẩm định là 29.003.052.761 đ

Giá chưa bao gồm :

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

Phần dành cho Kiểm soát nội bộ:

1. Quy trình thẩm định

SAIGON PA – BÁO CÁO KIỂM SOÁT NỘI BỘ

Thực hiện đầy đủ quy trình thẩm định

☐

Cần bổ sung quy trình

☐

Nội dung bổ sung :

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

Pháp lý:

Nội dung miêu tả tài sản thẩm định:

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

3. Phương pháp thực hiện:

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

.....

4. Giá trị của tài sản được thẩm định

Giá trị của tài sản được thẩm định là

5. Ý kiến khác (nếu có):

Thẩm định viên

Kiểm soát viên

Ý kiến của Ban giám đốc

Một số thay đổi khi thực hiện mẫu này:

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



CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

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

Điện thoại: 08.39956939 - Fax: 08.39956596

BIÊN BẢN KHẢO SÁT TÀI SẢN

Hôm nay, vào lúc 9 giờ 00 ngày 24 tháng 3 năm 2025. Chúng tôi gồm có:

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

Nguyễn Văn Phước

TĐV: Nguyễn Thị Hiền V.

2. Đại diện khách hàng Thẩm định giá:

Mai Thị Huyền

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 :

Số 339/69 Lê Văn Sỹ, phường 13, quận 3, TP HCM

để khảo sát hiện trạng, vị trí, thu thập thông tin của tài sản và khu vực xung quanh phục vụ cho việc thẩm định giá tài sản.

Thực trạng tài sản thẩm định giá:

- Vị trí: hẻm đường Lê Văn Sỹ (đường nhựa 3,8-4m)

- Đất dân tích:

+ Diện tích: 137,1 m²

+ Đất: 5,52 m

+ Đất: 0,1

+ Hình dạng: căn đất

- Nhà:

+ BT sàn: 640,5 m²

+ Bức mã: 5 tầng, lửng, mái che thang

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

- Hiện trạng: lầu, sân phơi + cho thuê phòng

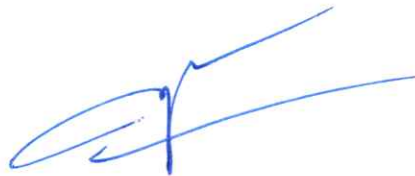
Sơ đồ vị trí:

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

Đại diện Công ty TĐG Sài Gòn



Nguyễn Văn Phước



Khách hàng



Mai Thị Khuyên

Phiếu số 1

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

Tên phường (xã):

Tên người được điều tra: Liên hệ - 0906.602.316

- Địa chỉ⁽¹⁾: Thời điểm giao dịch⁽²⁾: Rao bán tháng 03/2025

- Giá bất động sản giao dịch: 23.324.000.000 VNĐ

- Giá đất giao dịch: 21.140.320.000 VNĐ hoặc 211.403.000 VNĐ/m²

- Nguồn thông tin: <https://alonthadat.com.vn/gia-dinh-can-ban-nha-hxh-491-le-van-sy-q3-dt-8-3x13m-3-lau-gia-23-8-ty-16089838.html>

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: Thửa đất số: diện tích: 100m²

- Mục đích sử dụng: ODT 100m² 00m²

- Địa chỉ thửa đất⁽³⁾: Hẻm Đường Lê Văn Sỹ, Phường 12, Quận 3, Hồ Chí Minh

- Kích thước mặt tiền: 08m - Kích thước chiều sâu thửa đất:

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

- Vị trí đất:

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

- Các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật: Tốt

- Các yếu tố về hạ tầng xã hội: Tốt

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

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

- Nhà ở: Nhà phố Cấp nhà:3 Năm xây dựng:

- Diện tích xây dựng: Số tầng: Nhà 4 tầng

Diện tích sàn xây dựng: 320m²

Giấy phép xây dựng: có ☐, không có ☐.

- Tài sản khác (nếu có):

25/3/2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Nguyễn Văn Phước

Nguyễn Thị Diệu Vi

Người được điều tra

(Ký hoặc không ký tên)

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

Tên phường (xã):

Tên người được điều tra: Liên hệ - 0918978379

- Địa chỉ⁽¹⁾:

Thời điểm giao dịch⁽²⁾:

Rao bán tháng
12/2024

- Giá bất động sản giao dịch: 41.280.000.000 VNĐ

- Giá đất giao dịch: 36.923.612.160 VNĐ hoặc 198.514.000 VNĐ/m²

- Nguồn thông tin: <https://batdongsan.com.vn/ban-nha-rieng-duong-le-van-sy-phuong-13-1/biet-thu-hxh-p-13-q-3-dt-9x20m-1-tret-2-lau-gia-43-ty-pr41512986>

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: Thửa đất số: diện tích: 186m²

- Mục đích sử dụng: ODT 186m² 00m²

- Địa chỉ thửa đất ⁽³⁾: Hẻm Đường Lê Văn Sỹ, Phường 13, Quận 3, Hồ Chí Minh

- Kích thước mặt tiền: 09m

- Kích thước chiều sâu thửa đất:

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

- Vị trí đất:

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

- Các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật: Tốt

- Các yếu tố về hạ tầng xã hội: Tốt

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

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

- Nhà ở:

Cấp nhà:

Năm xây dựng:

- Diện tích xây dựng:

Số tầng: Nhà 3 tầng + ST

Diện tích sàn xây dựng:

595m²

Giấy phép xây dựng: có □, không có □.

- Tài sản khác (nếu có):

25/3/2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Người được điều tra

(Ký hoặc không ký tên)

Nguyễn Văn Phước

Nguyễn Thị Diệu Vi

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

Tên phường (xã):

Tên người được điều tra: Liên hệ - 0902595852

- Địa chỉ⁽¹⁾:

Thời điểm giao dịch⁽²⁾:

Rao bán tháng
12/2024

- Giá bất động sản giao dịch: 18.130.000.000 VNĐ

- Giá đất giao dịch: 16.549.052.800 VNĐ hoặc 183.878.000 VNĐ/m²

- Nguồn thông tin:

<https://batdongsan.com.vn/ban-nha-rieng-duong-le-van-sy-phuong-13-1>

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số:

Thửa đất số:

diện tích:

90m²

- Mục đích sử dụng:

ODT

90m²

00m²

- Địa chỉ thửa đất⁽³⁾:

Hẻm Đường Lê Văn Sỹ, Phường 13, Quận 3, Hồ Chí Minh

- Kích thước mặt tiền:

05m

- Kích thước chiều sâu thửa đất:

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

- Vị trí đất:

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

- Các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật: Tốt

- Các yếu tố về hạ tầng xã hội: Tốt

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

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

- Nhà ở: Nhà phố

Cấp nhà: 3

Năm xây dựng:

- Diện tích xây dựng:

Số tầng: Nhà 3 tầng

Diện tích sàn xây dựng:

216m²

Giấy phép xây dựng: có ☐, không có ☐.

- Tài sản khác (nếu có):

25/3/2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Người được điều tra

(Ký hoặc không)

Nguyễn Văn Phước

Nguyễn Thị Diệu Vi

Hỗ trợ đăng tin: Ms.Nguyễn - 0937.001.091 | Ms.Quỳnh - 0957.902.902 | Ms.Kimhà - 0762.903.003 | Ms.Huê - 0762.904.004 | Ms.Ánh - 0772.005.005

Thời gian làm việc: 7h30 - 12h; 13h30 - 17h (từ thứ Hai - thứ Bảy) | Email: contact@alonthat.com.vn | Ms.Nhung - 0772.906.006

Tro giúp - hướng dẫn

Trang chủ > Căn bản > Bán nhà > Bán nhà Hồ Chí Minh > Bán nhà Quận 3 > Bán nhà Phường 12

> Bán nhà Lê Văn Sỹ

Gia đình cần bán nhà HXH 491 Lê Văn Sỹ Q3, dt 8.3x13m, 3 lầu, giá 23.8 tỷ

Ngày đăng Hôm nay

Gia đình cần bán nhà HXH 491 Lê Văn Sỹ phường 12 quận 3

Diện tích: 8.3x13m nở hậu

Nhà 3 lầu

Khu sang đẹp, nhiều shop, văn phòng, CHDV,... thông ra nhiều hướng

Số hồng đầy đủ

Giá: 23.8 tỷ

Liên hệ: Hưng

Giá: 23,8 tỷ

Diện tích: 100 m²

Địa chỉ tài sản: Đường Lê Văn Sỹ, Phường 12, Quận 3, Hồ Chí Minh

Các thông tin khác

Mã tin	16089838	Hướng	---	Phòng ăn	---
Loại tin	Căn bản	Đường trước nhà	5m	Nhà bếp	---
Loại BDS	Nhà trong hẻm	Pháp lý	Sổ hồng/ Sổ đỏ	Sân thượng	---
Chiều ngang	8,3m	Số lầu	3	Chỗ để xe hơi	---
Chiều dài	13m	Số phòng ngủ	3	Chính chủ	---

Lưu tin

Phản ánh tin rao vi phạm

Thông tin phản ánh của Quý khách giúp chúng tôi sàng lọc thông tin tốt hơn và loại trừ các nhà môi giới không

Thông tin liên hệ

Huỳnh Kim Hưng

0906.602.316

Trung Thực - Uy Tín - Chuyên Nghiệp - Hiệu Quả
Chuyên cung cấp BDS trung tâm Q1 - 3 - 5 - 7
PN., vị trí đẹp - đầu tư hiệu quả. L
090.660.2316 để được tư vấn tốt nhất. Trần Trọng

Được đánh giá: ★★★★★

Xem thêm 183 tin khác của thành viên này

Tìm kiếm nhà đất

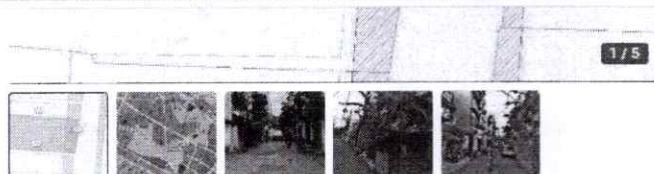
Nhập địa điểm cần tìm

Căn bản	Nhà trong hẻm
Hồ Chí Minh	Quận 3
Diện tích	Giá
Hướng	Tìm nhanh

Tìm kiếm nâng cao

Bán nhà trong hẻm tại Hồ Chí Minh

Bán nhà Quận 1



Mức giá

43 tỷ

~231,18 triệu/m²

Diện tích

186 m²

Mặt tiền 9 m

Phòng ngủ

5 PN



↑ 22,4% Giá tại khu vực này đã tăng trong vòng 1 năm qua.

Xem lịch sử giá >



Tôt Đạt

Xem thêm 2 tin khác



Chat qua Zalo



0918 978 *** - Hiện số

Thông tin mô tả

Bán nhà biệt thự HXH 339 đường Lê Văn Sỹ, P. 13, Q. 3, TP. HCM.

- Vị trí nhà gần với đường Trần Quang Diệu, cách trung tâm Quận 1 tầm 10P, hẻm thẳng 2 ô tô tránh nhau, thông ra đường bờ kè Trường Sa, thuộc khu dân cư dân trí, Bds phù hợp xây biệt thự, khách sạn hoặc toà nhà v.v.

- Diện tích đất: 8.8mx21m, vuông vắn, công nhận 186 m².

- Kết cấu: 1 trệt, lửng, 1 lầu, sân thượng. Hướng chính Đông.

- Pháp lý: Sổ hồng chính chủ.

- Giá bán: 43 tỷ.

Liên hệ: Thạch Đạt 0918 978 *** **Hiện số** xem nhà và thông tin chi tiết.

Xin cảm ơn!

Activate W
Go to Settings

Đường Lê Văn Sỹ, Phường 13, Quận 3, Hồ Chí Minh

Mức giá

18,5 tỷ

~205,56 triệu/m²

Diện tích

90 m²

3 tầng



↑ 22,4%

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

Chính chủ căn bán gấp trong tháng nhà hẻm xe hơi 10m 351 Lê Văn Sỹ, P13, Quận 3, nhà mới đẹp, thoáng mát, vô ở ngay.

+ Diện tích nhà: 4.5 x 20m, sổ vuông đẹp, không lỗi phong thủy.

+ Kết cấu nhà: Trệt 2 lầu, nhà mới sửa lại toàn bộ còn rất mới, sạch sẽ, hiện đại, rất thoáng đãng, đầy đủ nội thất, có sân đậu ô tô riêng. Chỉ cần xách vali vào ở ngay.

+ Khu vực này rất an ninh, lịch sự, dân trí cao, có nhiều Toà nhà văn phòng, shop thời trang, nhà biệt thự.

+ Giá bán gấp trong tháng chỉ 18.5 tỷ thương lượng.

LH Minh Phong 0902 595 *** [Hiện số](#) để xem nhà.



Ngô Minh Phong

Xem thêm 12 tin khác



Chat qua Zalo



0902 595 *** - Hiện số

Căn hộ Topaz Home

Bán đất nền dự án The Mall City

Bán nhà Bình Phú

Bán nhà Kỳ Đồng

Bán nhà Pasteur

Cho thuê nhà mặt tiền Trần Quốc Toản

Cho thuê nhà mặt tiền Nguyễn Thông

Bán nhà mặt tiền Cao Thắng

Bán nhà mặt tiền Nguyễn Thị Minh Khai

Cho thuê cửa hàng Nguyễn Thiện Thuật

Căn hộ Vision Bình Tân

Hà Đô Airport Building

Chung cư C1 C2 Xuân Đỉnh

Căn hộ One Verandah MapleTree

Căn hộ Grand Riverside

Bán đất Gia Thụy

Activate W
Go to Settings

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

BẢN SAO



GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIÊN VỚI ĐẤT

I. Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

Ông: MAI VĂN TÂM

Năm sinh: 1973, CMND số: 024673825

Địa chỉ thường trú: 972/12 Trường Sa, Phường 13, Quận 3, TP Hồ Chí Minh..

Bà: NGUYỄN ANH ĐÀO

Năm sinh: 1972, CMND số: 022774913

Địa chỉ thường trú: 972/12 Trường Sa, Phường 13, Quận 3, TP Hồ Chí Minh..

BU 695585

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

1. Thừa đất:

- a) Thừa đất số: 27, tờ bản đồ số: 3
b) Địa chỉ: 339/37A Lê Văn Sỹ, Phường 13, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh
c) Diện tích: 137,1m² (bằng chữ: một trăm ba mươi bảy phẩy một mét vuông)
d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng
đ) Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị
e) Thời hạn sử dụng: Lâu dài
g) Nguồn gốc sử dụng: Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất

2. Nhà ở:

- a) Loại nhà ở: Nhà ở riêng lẻ
b) Diện tích xây dựng: -/-, c) Diện tích sàn: 640,5m²
d) Hình thức sở hữu: Sở hữu riêng
đ) Cấp (Hạng): Cấp 2, e) Thời hạn sở hữu: -/-

3. Công trình xây dựng khác: -/-

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

5. Cây lâu năm: -/-

6. Ghi chú:

- Lộ giới hẻm 339 Lê Văn Sỹ là 10.0m quy hoạch theo Quyết định số 05/2008/QĐ-UBND ngày 18/11/2008 của UBND Q3.
- Khi Nhà nước thực hiện quy hoạch, chủ sử dụng đất và sở hữu nhà ở phải chấp hành theo qui định ./

Quận 3, ngày 02 tháng 10 năm 2011
TM. ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN 3
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

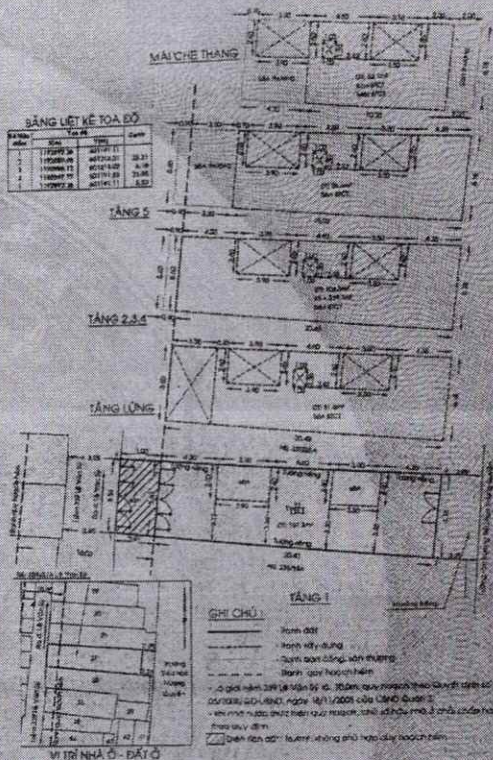


Võ Khắc Thái

Số vào sổ cấp GCN: CH 12666/GCN

Trong sổ sang này luôn phải đính kèm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sổ hồng

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



IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
Thay đổi số chứng minh nhân dân: ông MAI VĂN TAM, CCCD số 038073002207 và bà NGUYỄN ANH ĐÀO, CCCD số 079172005522. Theo Giấy xác nhận số chứng minh nhân dân do Công an Quận 3, Tp.HCM xác nhận ngày 22/11/2016. Giấy xác nhận số chứng minh nhân dân do Công an Quận 3, Tp.HCM xác nhận ngày 31/05/2017. Hồ sơ số 000607.DT.002/.	17-09-2018 TUQ. GĐ VPĐKĐD TP.HCM GIÁM ĐỐC CHI NHÁNH CHI NHÁNH YAN PHÒNG ĐANG KÝ ĐẤT ĐAI QUẬN 3 Trần Văn Đông

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.



1 7 1 1 2 1 4 1 1 1 1 1

TRANG BỔ SUNG GIẤY CHỨNG NHẬN

Thửa đất số: 27

Tờ bản đồ số: 03

Số phát hành GCN:

Số vào sổ cấp GCN: CH12666/GCN

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
Thẻ chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với Ngân Hàng TMCP Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam - CN Tây Sài Gòn theo hợp đồng thế chấp số 01/2015/4286741/HĐBĐ (công chứng số 015061) ngày 21/4/2015. Sổ vào sổ 2015-0461-VP. Biên nhận số: 770201514000000671/BN-VPĐK	Ngày 28 tháng 4 năm 2015 TRẦN VĂN ĐỒNG CHỖ ĐÓNG CHỮ VÀ CHỮ CHỮ ĐÓNG TRẦN VĂN ĐỒNG
Đã xóa thẻ chấp nêu trên theo đơn yêu cầu nộp ngày 29/8/2018. Biên nhận số 27127.120.18.0006474 Hồ sơ số 000607.XC.001/.	Ngày 30 tháng 8 năm 2018 TU. GD VPĐKĐD TP.HCM TRẦN VĂN ĐỒNG CHỖ ĐÓNG CHỮ VÀ CHỮ CHỮ ĐÓNG TRẦN VĂN ĐỒNG
Thẻ chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại NGÂN HÀNG TMCP ĐẦU TƯ VÀ PTVN - CN TÂY SÀI GÒN theo hợp đồng số 03/2018/4286741/HĐBĐ (công chứng số 012579) ngày 29/8/2018. Vào sổ đăng ký: 2018-1316-VPĐD. Biên nhận số 27130.120.18.00007215 Hồ sơ số 000607.TC.003/.	Ngày 27 tháng 9 năm 2018 TU. GD VPĐKĐD TP.HCM TRẦN VĂN ĐỒNG CHỖ ĐÓNG CHỮ VÀ CHỮ CHỮ ĐÓNG TRẦN VĂN ĐỒNG

Chứng thực bản sao
đúng với bản chính

Số chứng thực: 12859

Ngày: 03-12-2019

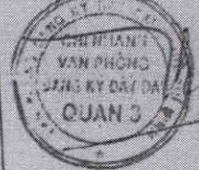
Chữ ký: UBND Phường 15 Quận 1



Nguyễn Thị Kim Phượng

Trang bổ sung số: 1

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

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
Đã xóa thế chấp ngày 27/09/2018 theo phiếu yêu cầu nộp ngày 14/08/2020. Hồ sơ số 000607.XC.004./. Thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại NGÂN HÀNG TMCP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN VIỆT NAM- CN TÂY SÀI GÒN địa chỉ: Tầng 1, số 70 Lữ Gia, Phường 15, Quận 11, TP HCM theo hợp đồng số 01/2020/4286741/HĐBĐ (công chứng số 005012) ngày 12/08/2020. Vào sổ đăng ký: 2020-0803-VPĐĐ. Biên nhận số 27136.120.20.003484 Hồ sơ số 000607.TC.005./.	Ngày 14 tháng 8 năm 2020 TU.QU. GD VPĐKĐĐ TP.HCM GIÁM ĐỐC CHI NHÁNH  Nguyễn Chí Thành
(Chuyển tiếp trang bổ sung số: ...)	

Thành Phố Hồ Chí Minh
UBND QUẬN 3

Số: 571/QĐ-UB

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Quận 3, ngày 02 tháng 10 năm 2002

QUYẾT ĐỊNH ĐỔI SỐ NHÀ

ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN 3

- Căn cứ Luật tổ chức Hội đồng Nhân dân và Ủy ban Nhân dân ban hành ngày 21/6/1994.
- Căn cứ Quyết định số 1958/1998/QĐ-UB-QLĐT ngày 13/4/1998 của UBND Thành phố về việc ban hành quy chế cấp số nhà và chỉnh sửa số nhà trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.
- Căn cứ kế hoạch số 32/KH-UB ngày 05/12/1998 của UBND Quận 3 về việc cấp số nhà và chỉnh sửa số nhà trên địa bàn Quận.
- Căn cứ phương án chỉnh sửa số nhà của Phường 13 đã được Sở Địa chính-Nhà đất và UBND Quận xét duyệt.
- Theo đề nghị của Trưởng phòng QLĐT Quận 3.

QUYẾT ĐỊNH

ĐIỀU 1: Nay đổi số nhà mới là 339/69 số nhà cũ là 339/37^A

Đường Lê Văn Sỹ, Phường 13-Quận 3.

Cho căn nhà có vị trí được xác định tại sơ đồ hiện trạng-chỉnh sửa số nhà của Phường 13/Quận 3

ĐIỀU 2: Quyết định đổi số nhà để phục vụ công tác quản lý của Nhà nước và tạo sự thuận tiện trong giao dịch, không có giá trị công nhận quyền sở hữu nhà.

ĐIỀU 3: Các ông Chánh văn phòng UBND Quận, Trưởng phòng QLĐT Quận, Chủ tịch UBND P13/Q3 và ông (bà) Nguyễn Văn Thiên chịu trách nhiệm thi hành quyết định này.

Nơi nhận:

- Như Điều 3

Lưu

TM.UBND QUẬN 3

KT. Chủ tịch

Phó Chủ tịch



Huỳnh Minh Nhựt

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):

CÔNG TY CP LÂM NGHIỆP KHOÁNG SẢN MIỀN TRUNG VÀ TÂY NGUYÊN

Mã số thuế : 6400230489

Địa chỉ : Số 339/69 Lê Văn Sỹ, Phường 13, Quận 3, TP.HCM.

Đại diện : Chức vụ:

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

CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

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

Mã số thuế : 0309509811

Điện thoại : (028) 39956939 Fax: (028) 39956596

Đại diện : Bà Nguyễn Thị Diệu Vi Chức vụ: Giám đốc

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

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

ĐIỀU 1: NỘI DUNG CỦA HỢP ĐỒNG

1. Theo yêu cầu của Bên A, Bên B đồng ý nhận thực hiện dịch vụ thẩm định giá trị tài sản có thông tin như sau

- Giá trị quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 27, tờ bản đồ số 3, địa chỉ 339/69 Lê Văn Sỹ, Phường 13, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hồ sơ pháp lý Bên A cung cấp cho Bên B gồm có các tài liệu sau :
 - Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU695585 có sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH12666/GCN được UBND quận 3 cấp ngày 02 tháng 10 năm 2014.
3. Nội dung công việc:
 - Thẩm định giá trị tài sản theo giá trị thị trường tại thời điểm thẩm định
 - Phân diện tích thuộc lộ giới tính tạm tính theo giá đất mới quy định UBND Thành phố.

ĐIỀU 2: MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ

- Làm cơ sở để phục vụ việc vay vốn

ĐIỀU 3: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ BÊN A

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

ĐIỀU 4: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ BÊN B

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

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

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

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

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

ĐIỀU 5: THỜI GIAN THỰC HIỆN HỢP ĐỒNG

1. Công việc thẩm định giá được tiến hành trong thời gian 10 ngày kể từ ngày Hợp đồng được ký kết.

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

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

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

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

1. Phí dịch vụ thẩm định tài sản nêu tại Điều 1 của Hợp đồng là: **9.000.000 VND.**

(Bằng chữ: Chín triệu đồng)

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

2. Tiến độ thanh toán:

- Đợt 1: Tạm ứng 30% phí dịch vụ thẩm định giá ngay khi tiến hành đi khảo sát thực tế.

- Đợt 2: Thanh toán toàn bộ phần phí thẩm định giá còn lại trước khi nhận chứng thư và báo cáo kết quả thẩm định giá.

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

Số tài khoản : 114002941730

Tên thụ hưởng : CTY TNHH THAM DINH GIA SAI GÒN

Mở tại : Ngân hàng Vietinbank - Chi nhánh 7.

ĐIỀU 7: SỬA ĐỔI BỔ SUNG HỢP ĐỒNG

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

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

ĐIỀU 8: CHẤM DỨT VÀ THANH LÝ HỢP ĐỒNG

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

- Hai bên hoàn thành các công việc theo thỏa thuận trong Hợp đồng;
- Hai bên cùng thỏa thuận chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn.

2. Trường hợp Bên A muốn chấm dứt Hợp đồng trước hạn thì phải thông báo trước cho Bên B 02 ngày và phải thanh toán cho Bên B tiền phí dịch vụ tương ứng với khối lượng công việc mà Bên B đã thực hiện. Phí này do hai bên thống nhất xác định.

3. Trường hợp Bên B muốn chấm dứt hợp đồng trước hạn thì phải thông báo trước cho Bên A 02 ngày và hoàn lại cho Bên A toàn bộ số tiền phí dịch vụ mà Bên B đã nhận.

4. Trường hợp Bên B đã hoàn thành công việc thẩm định giá, phát hành chứng thư nhưng Bên A không nhận Chứng thư thẩm định giá, Bên A vẫn phải thanh toán hết phần phí dịch vụ thẩm định giá còn lại theo thỏa thuận nêu tại Điều 6 của Hợp đồng này.

ĐIỀU 9: ĐIỀU KHOẢN CHUNG.

1. Hai bên cam kết thực hiện đúng các điều khoản đã thỏa thuận trên.

2. Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc hoặc tranh chấp phát sinh, hai bên sẽ cùng nhau bàn bạc trên tinh thần tương trợ lẫn nhau. Nếu không tự giải quyết được hai bên có quyền đưa vụ việc ra cơ quan tòa án có thẩm quyền giải quyết theo đúng qui định của pháp luật.

3. Hợp đồng dịch vụ thẩm định giá này có hiệu lực từ ngày hai bên ký kết hợp đồng.

4. Hợp đồng này được lập thành 04 (bốn) bản có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ 02 (hai) bản.

ĐẠI DIỆN BÊN A



TỔNG GIÁM ĐỐC
Lại Hữu Phong

**ĐẠI DIỆN BÊN B
GIÁM ĐỐC**



NGUYỄN THỊ DIỆU VI