

- ☸ **Số chứng thư:** 012/2025/A.032 (**Số hợp đồng:** A.038/25/SaigonPA/HĐ)
- ☸ **Khách hàng yêu cầu thẩm định giá:** Ngân Hàng TMCP Đầu Tư Và Phát Triển Việt Nam - Chi Nhánh Đồng Nai
- ☸ **Địa chỉ:** số 115B, đường Lê Duẩn, khu Phước Hải, TT Long Thành, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai
- + **Tài sản thẩm định giá:** Giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng
- ☸ **Địa chỉ tài sản thẩm định:** Thửa đất số 374, 467, cùng tờ bản đồ số 30, địa chỉ: xã Hóa An (nay là phường Hóa An), TP Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai; thửa đất số 197, 198, cùng tờ bản đồ số 22, địa chỉ: 62/2/5 đường hẻm Quốc Lộ 1, phường Quyết Thắng, TP Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
- ☸ **Ngày phát hành chứng thư:** 31/03/2025.



CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: Ngân Hàng TMCP Đầu Tư Và Phát Triển Việt Nam - Chi Nhánh Đông Đồng Nai

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số A.038/25/SaigonPA/HĐ ngày 24/03/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Ngân Hàng TMCP Đầu Tư Và Phát Triển Việt Nam - Chi Nhánh Đông Đồng Nai;

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định giá số 012/2025/A.032 ngày 31/03/2025 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.032 ngày 31/03/2025 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng: Ngân Hàng TMCP Đầu Tư Và Phát Triển Việt Nam - Chi Nhánh Đông Đồng Nai
- Mã số thuế: 0100150619-095
- Địa chỉ: số 115B, đường Lê Duẩn, khu Phước Hải, TT Long Thành, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai
- Đại diện: Ông Lê Minh Tiến Chức vụ: Giám đốc chi nhánh

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 374, 467, cùng tờ bản đồ số 30, địa chỉ: xã Hóa An (nay là phường Hóa An), TP Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.
- Giá trị quyền sử dụng đất, quyền sở hữu công trình xây dựng tại thửa đất số 197, 198, cùng tờ bản đồ số 22, địa chỉ: 62/2/5 đường hẻm Quốc Lộ 1, phường Quyết Thắng, TP Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

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 cho việc xử lý nợ.

6. CƠ SỞ GIÁ TRỊ THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Cơ sở giá trị thị trường.

7. 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 trị quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 374, 467, cùng tờ bản đồ số 30, địa chỉ: xã Hoá An, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai; và các thửa đất số 198, 197 cùng tờ bản đồ số 22, địa chỉ: 62/2/5 đường hẻm Quốc Lộ 1, phường Quyết Thắng, TP Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai xác định trong điều kiện hợp thửa.
- Giá thiết đặc biệt: không có.



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.thamdinghgiaisaigon.com - Email: info@saigonpa.vn

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

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

9. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
1	Thửa đất số 374, tờ bản đồ số 30, địa chỉ: xã Hoá An (nay là phường Hóa An), TP Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	4252,20		6.225.220.800
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây hàng năm khác thuộc quy hoạch đất giao thông	691,20	1.464.000	1.011.916.800
1.2	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây hàng năm khác thuộc quy hoạch đất khu vui chơi, giải trí công cộng	1534,00	1.464.000	2.245.776.000
1.3	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây hàng năm khác thuộc quy hoạch đất thương mại dịch vụ	2027,00	1.464.000	2.967.528.000
2	Thửa đất số 467, tờ bản đồ số 30, địa chỉ: xã Hoá An (nay là phường Hóa An), TP Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	5411,30		7.922.143.200
2.1	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây hàng năm khác thuộc quy hoạch đất giao thông	362,20	1.464.000	530.260.800
2.2	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây hàng năm khác thuộc quy hoạch đất khu vui chơi, giải trí công cộng	4801,00	1.464.000	7.028.664.000
2.3	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây hàng năm khác thuộc quy hoạch đất thương mại dịch vụ	248,10	1.464.000	363.218.400
3	Thửa đất 197, tờ bản đồ 22, địa chỉ: phường Quyết Thắng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	61,68		1.517.399.680
3.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở tại đô thị ngoài quy hoạch đất giao thông	52,4	22.429.000	1.174.831.020
3.2	Giá trị quyền sử dụng đất ở tại đô thị thuộc quy hoạch đất giao thông	9,3	22.429.000	208.589.700
3.3	Giá trị quyền sở hữu công trình trên đất	43,7		133.978.960
4	Thửa đất 198, tờ bản đồ 22, địa chỉ: 62/2/5 đường hẻm Quốc Lộ 1, phường Quyết Thắng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	69,1		1.732.325.084
4.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở tại đô thị ngoài quy hoạch đất giao thông	69,1	22.429.000	1.549.843.900
4.2	Giá trị quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất	59,5		182.481.184
Tổng giá trị làm tròn (VND)				17.397.000.000

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 17.397.000.000 VND.

Bảng chữ: Mười bảy tỷ ba trăm chín mươi bảy triệu đồng.



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.thamdinggiaisaigon.com - Email: info@saigonpa.vn

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.038/25/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 giá trị quyền sử dụng đất có diện tích đất thuộc quy hoạch đất giao thông, đất khu vui chơi, giải trí công cộng, đất thương mại dịch vụ, Saigon PA tạm tính theo giá thị trường. 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.
- Giá trị tài sản được ước tính trong điều kiện hợp thửa. Việc tách riêng từng thửa có thể làm ảnh hưởng đến tổng giá trị tài sản. Do đó, Saigon PA đề nghị khách hàng lưu ý khi sử dụng kết quả thẩm định giá.
- Đối với các công trình xây dựng không có trên giấy chứng nhận, cơ sở thêm chưa cập nhật trên giấy chứng nhận, chưa có pháp lý, Saigon PA chưa có cơ sở xác định giá trị tài sản, 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.
- Báo cáo kết quả thẩm định giá số: 012/2025/A.032 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



Nguyễn Tấn Tài

THẨM ĐỊNH VIÊN



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



GIÁM ĐỐC

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

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 31 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 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.
- 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: Ngân Hàng TMCP Đầu Tư Và Phát Triển Việt Nam - Chi Nhánh Đồng Đồng Nai
- Mã số thuế: 0100150619-095
- Địa chỉ: số 115B, đường Lê Duẩn, khu Phước Hải, TT Long Thành, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai
- Đại diện: Ông Lê Minh Tiến Chức vụ: Giám đốc chi nhánh

2.2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 374, 467, cùng tờ bản đồ số 30, địa chỉ: xã Hóa An (nay là phường Hóa An), TP Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.
- Giá trị quyền sử dụng đất, quyền sở hữu công trình xây dựng tại thửa đất số 197, 198, cùng tờ bản đồ số 22, địa chỉ: 62/2/5 đường hẻm Quốc Lộ 1, phường Quyết Thắng, TP Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

2.3. Mục đích thẩm định giá:

- Phục vụ công tác xử lý nợ.

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:

- 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 86/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND Tỉnh Đồng Nai quyết định về việc điều chỉnh, bổ sung một số điều của quy định về điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất tỉnh đồng nai 5 năm, giai đoạn 2020 - 2024 ban hành kèm theo quyết định số 56/2022/QĐ-UBND ngày 19 tháng 12 năm 2022 của UBND Tỉnh Đồng Nai;
- Quyết định số 59/2024/QĐ-UBND ngày 25/10/2024 của UBND Tỉnh Đồng Nai về ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, công trình xây dựng để làm căn cứ tính bồi thường khi thu hồi đất; bán nhà ở cũ thuộc tài sản công trên địa bàn Tỉnh Đồng Nai;
- Quyết định số 810/QĐ-BXD ngày 22/08/2024 của Bộ Xây dựng ban hành suất vốn đầu tư xây dựng công trình 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.038/25/SaigonPA/HĐ ngày 24/03/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Ngân Hàng TMCP Đầu Tư Và Phát Triển Việt Nam - Chi Nhánh Đồng Nai;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 120545 có sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 04894 được UBND TP Biên Hòa cấp ngày 31/12/2014;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 120546 có sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 04893 được UBND TP Biên Hòa cấp ngày 31/12/2014;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 506867 có sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS 02867 được Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 12/10/2018;
- Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số phát hành 4701051828, có sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: 1711 được UBND tỉnh Đồng Nai cấp ngày 21/01/2003.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

3.1. Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 374, tờ bản đồ số 30, địa chỉ: xã Hóa An (nay là phường Hóa An), TP Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

3.1.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 374, tờ bản đồ số 30, địa chỉ: xã Hóa An (nay là phường Hóa An), TP Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.
- Vị trí: Căn cứ hồ sơ pháp lý được cung cấp, tài sản thẩm định giá có tứ cận không tiếp giáp đường công cộng. Tuy nhiên, qua khảo sát thực tế, dưới sự hướng dẫn của khách hàng, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định liền kề với 467, tờ bản đồ số 30, địa chỉ: xã Hóa An (nay là phường Hóa An), TP Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai hợp thành một khối thống nhất, tiếp giáp đường trải đá trong nghĩa trang rộng khoảng 4m, vị trí tài sản tọa lạc cạnh nghĩa trang Hóa An, cách đường Hoàng Minh Chánh khoảng 550m, cách đường Nguyễn Ái Quốc khoảng 1,2km. Căn cứ hồ sơ pháp lý khách hàng cung cấp, hiện trạng thực tế tài sản trong quá trình khảo sát dưới sự hướng dẫn của khách hàng,.

3.1.2. Hiện trạng khu đất

- Tổng diện tích khu đất theo kích thước trên Giấy chứng nhận là: 4252,2m². Trong đó:
 - + Diện tích đất thuộc quy hoạch đất giao thông: khoảng 691,2m²;
 - + Diện tích đất thuộc quy hoạch đất khu vui chơi, giải trí công cộng: khoảng 1534m²;
 - + Diện tích đất thuộc quy hoạch đất thương mại dịch vụ: khoảng 2027m².*(Căn cứ theo ứng dụng tra cứu thông tin quy hoạch tỉnh Đồng Nai).*
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.
- Mục đích sử dụng đất: Đất trồng cây hàng năm khác.
- Thời hạn sử dụng: Đến ngày 01/07/2064.
- Hình dạng lô đất: Không cân đối.
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: nhà tạm (cấp 4) và một phần thửa đất có nền đất thấp hơn mặt đường.

3.1.3. Thông tin quy hoạch

- Tài sản thẩm định thuộc quy hoạch đất giao thông, đất khu vui chơi, giải trí công cộng, đất thương mại dịch vụ.
(Căn cứ theo ứng dụng thông tin quy hoạch tỉnh Đồng Nai).

3.2. Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 467, tờ bản đồ số 30, địa chỉ: xã Hóa An (nay là phường Hóa An), TP Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

3.2.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 467, tờ bản đồ số 30, địa chỉ: xã Hóa An (nay là phường Hóa An), TP Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.
- Vị trí: Căn cứ hồ sơ pháp lý được cung cấp, tài sản thẩm định giá có tứ cận không tiếp giáp đường công cộng. Tuy nhiên, qua khảo sát thực tế, dưới sự hướng dẫn của khách hàng, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định liền kề với 374, tờ bản đồ số 30, địa chỉ: xã Hóa An (nay là phường Hóa An), TP Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai hợp thành một khối thống nhất, tiếp giáp đường trải đá trong nghĩa trang rộng khoảng 4m, vị trí tài sản tọa lạc cạnh nghĩa trang Hóa An, cách đường Hoàng Minh Chánh khoảng 550m, cách đường Nguyễn Ái Quốc khoảng 1,2km. Căn cứ hồ sơ pháp lý khách hàng cung cấp, hiện trạng thực tế tài sản trong quá trình khảo sát dưới sự hướng dẫn của khách hàng.

3.2.2. Hiện trạng khu đất

- Tổng diện tích khu đất theo kích thước trên Giấy chứng nhận là: 5411,3m². Trong đó:
 - + Diện tích đất thuộc quy hoạch đất giao thông: khoảng 362,2m²;
 - + Diện tích đất thuộc quy hoạch đất khu vui chơi, giải trí công cộng: khoảng 4801m²;
 - + Diện tích đất thuộc quy hoạch đất thương mại dịch vụ: khoảng 248,1m².*(Căn cứ theo ứng dụng tra cứu thông tin quy hoạch tỉnh Đồng Nai).*
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.
- Mục đích sử dụng đất: Đất trồng cây hàng năm khác.
- Thời hạn sử dụng: Đến ngày 01/07/2064.
- Hình dạng lô đất: Không cân đối.
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: có mộ trên đất và một phần thửa đất có nền đất thấp hơn mặt đường.

3.2.3. Thông tin quy hoạch

- Tài sản thẩm định thuộc quy hoạch đất giao thông, đất khu vui chơi, giải trí công cộng, đất thương mại dịch vụ.
(Căn cứ theo ứng dụng thông tin quy hoạch tỉnh Đồng Nai).

3.3. Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu công trình xây dựng tại thửa đất số 197, tờ bản đồ số 22, địa chỉ: phường Quyết Thắng, TP Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

3.3.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 197, tờ bản đồ số 22, địa chỉ: phường Quyết Thắng, TP Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.
- Vị trí: Tài sản thẩm định một mặt tiếp giáp hẻm bê tông rộng khoảng 3m và một mặt tiếp giáp hẻm bê tông rộng khoảng 2m, vị trí tài sản cách đường Hà Huy Giáp khoảng 30m, cách đường Cách Mạng Tháng Tám khoảng 170m. Căn cứ hồ sơ pháp lý khách hàng cung cấp, hiện trạng thực tế tài sản trong quá trình khảo sát dưới sự hướng dẫn của khách hàng, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định liền kề với thửa đất số 198, tờ bản đồ số 22, địa chỉ: 62/2/5 đường hẻm Quốc Lộ 1, phường Quyết Thắng, TP Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai hợp thành một khối thống nhất.

3.3.2. Hiện trạng khu đất

- Tổng diện tích khu đất theo kích thước trên Giấy chứng nhận là: 61,68m². Trong đó:
 - + Diện tích đất nằm ngoài quy hoạch đất giao thông: 52,38m²;
 - + Diện tích đất thuộc quy hoạch đất giao thông: 9,3m²;
(Căn cứ theo giấy chứng nhận tại stt 6. Ghi chú, mục II. Thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất).
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị.
- Thời hạn sử dụng: Lâu dài.
- Hình dạng lô đất: Cân đối.
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: Nhà cấp 4.

3.3.3. Công trình xây dựng trên đất

- Tổng diện tích sàn xây dựng theo giấy chứng nhận: 43,7m².
- Quy mô/Số tầng: Nhà 1 tầng.
- Kết cấu xây dựng: Tường gạch, nền, sàn BTCT, mái tôn.
- Hiện trạng: Đang được sử dụng bình thường.
- Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng:
 - + Ngoại quan tổng thể bên ngoài ở mức trung bình.
 - + Tường gạch ở mức trung bình, tường có dấu hiệu bong tróc, ẩm mốc.
 - + Nền sàn ở mức trung bình, trải xước nhiều.
 - + Mái 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	25	75	7,5
Khung, cột	-	-	-	-
Tường	18	30	70	12,6
Nền,sàn	5	30	70	3,5
Kết cấu đỡ mái	9	30	70	6,3
Mái	17	32	68	11,56
Tổng cộng	59			41,46
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				70,27%

3.3.4. Thông tin quy hoạch

- Tài sản thẩm định thuộc quy hoạch đất ở đô thị (căn cứ theo ứng dụng thông tin quy hoạch tỉnh Đồng Nai) và đất giao thông (theo giấy chứng nhận).

3.4. Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu công trình xây dựng tại thửa đất số 198, tờ bản đồ số 22, địa chỉ: 62/2/5 đường hẻm Quốc Lộ 1, phường Quyết Thắng, TP Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

3.4.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 198, tờ bản đồ số 22, địa chỉ: 62/2/5 đường hẻm Quốc Lộ 1, phường Quyết Thắng, TP Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.
- Vị trí: Tài sản thẩm định một mặt tiếp giáp hẻm bê tông rộng khoảng 3m và một mặt tiếp giáp hẻm bê tông rộng khoảng 2m, vị trí tài sản cách đường Hà Huy Giáp khoảng 30m, cách đường Cách Mạng Tháng Tám khoảng 170m. Căn cứ hồ sơ pháp lý khách hàng cung cấp, hiện trạng thực tế tài sản trong quá trình khảo sát dưới sự hướng dẫn của khách hàng, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định liền kề với thửa đất số 197, tờ bản đồ số 22, địa chỉ: phường Quyết Thắng, TP Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai hợp thành một khối thống nhất.

3.4.2. Hiện trạng khu đất

- Tổng diện tích khu đất theo kích thước trên Giấy chứng nhận là: 69,1m².
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị.
- Thời hạn sử dụng: Lâu dài.
- Hình dạng lô đất: Cân đối.
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: Nhà cấp 4.

3.4.3. Công trình xây dựng trên đất

- Tổng diện tích sàn xây dựng theo giấy chứng nhận: 59,52m².
- Quy mô/Số tầng: Nhà 1 tầng.
- Kết cấu xây dựng: Tường gạch, cột gạch, nền, sàn BTCT, mái tôn.
- Hiện trạng: Đang được sử dụng bình thường.
- Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng:
 - + Ngoại quan tổng thể bên ngoài ở mức trung bình.
 - + Tường gạch ở mức trung bình, tường có dấu hiệu bong tróc, ẩm mốc.
 - + Nền sàn ở mức trung bình, trầy xước nhiều.
 - + Mái 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	25	75	7,5
Khung, cột	-	-	-	-
Tường	18	30	70	12,6
Nền,sàn	5	30	70	3,5
Kết cấu đỡ mái	9	30	70	6,3
Mái	17	32	68	11,56
Tổng cộng	59			41,46
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				70,27%

3.4.4. Thông tin quy hoạch

Tài sản thẩm định thuộc quy hoạch đất ở đô thị.
(Căn cứ theo ứng dụng thông tin quy hoạch tỉnh Đồng Nai)

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 tại đô thị có quy mô diện tích nhỏ và vừa, tương đối ít đối với tài sản là đất nông nghiệp thuần có quy mô diện tích trung bình 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 của tài sản thẩm định tại khu vực phường Quyết Thắng, TP Biên Hòa: Khu dân cư tập trung đông đúc; hoạt động kinh tế phát triển; thu nhập bình quân đầu người ở mức cao.
- Yếu tố về kinh tế của tài sản thẩm định tại khu vực phường Hóa An, TP Biên Hòa: Khu dân cư tập trung đông đúc; hoạt động kinh tế phát triển; thu nhập bình quân đầu người ở mức cao.
- Yếu tố về xã hội: Cơ sở hạ tầng giao thông phát triển; hệ thống điện, nước, dịch vụ viễn thông có; dân trí cao; an ninh xã hội được đảm bảo.

5. GIÁ THIẾT VÀ GIÁ THIẾT ĐẶC BIỆT

- Pháp lý của tài sản thẩm định giá 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 trị quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 374, 467, cùng tờ bản đồ số 30, địa chỉ: xã Hoá An, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai; và các thửa đất số 198, 197 cùng tờ bản đồ số 22, địa chỉ: 62/2/5 đường hẻm Quốc Lộ 1, phường Quyết Thắng, TP Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai xác định trong điều kiện hợp thửa.
- 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 tại thửa đất số 374, 467, cùng tờ bản đồ số 30, địa chỉ: xã Hóa An (nay là phường Hóa An), TP Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

- Căn cứ hồ sơ pháp lý khách hàng cung cấp, hiện trạng thực tế tài sản trong quá trình khảo sát dưới sự hướng dẫn của khách hàng, Saigon PA nhận định các thửa đất thẩm định liền kề nhau hợp thành một khối thống nhất có tổng diện tích 9663,5m², cùng tiếp giáp tiếp giáp đường trải đá trong nghĩa trang rộng khoảng 4m. Để đánh giá đầy đủ lợi thế của các thửa đất thẩm định, Saigon PA đề xuất xác định giá trị tài sản trong điều kiện hợp thửa.

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

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

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Thời điểm/Tình trạng giao dịch		Rao bán tháng 7/2024	Rao bán tháng 9/2024	Rao bán tháng 03/2025
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	HNK	LUA	LUA	HNK
5	Vị trí	Đường thông đường Hoàng Minh Chánh (cách mặt tiền đường khoảng 550m), phường Hòa An, Biên Hòa, Đồng Nai	Hẻm đường Bùi Hữu Nghĩa (cách mặt tiền đường khoảng 800m), Phường Bửu Hòa, TP Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Hẻm đường Bùi Hữu Nghĩa (cách mặt tiền đường khoảng 800m), Phường Bửu Hòa, TP Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Hẻm đường Huỳnh Mẫn Đạt (cách mặt tiền đường khoảng 30m), Phường Hóa An, TP Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai
6	Chiều rộng mặt tiền	4,80m	13,0m	24,0m	35,0m
7	Quy mô diện tích	9663,50m ²	790,0m ²	605,0m ²	6300,0m ²
8	Cơ sở hạ tầng	Đường trải đá trong nghĩa trang rộng khoảng 4m và 1 phần đất có nền đất thấp hơn mặt đường	Hẻm trải đá xanh rộng khoảng 3-4m	Hẻm trải đá xanh rộng khoảng 3-4m	Hẻm nhựa rộng khoảng 4-5m

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
9	Hình dáng	Không cân đối	Không cân đối	Không cân đối	Không cân đối
10	Phong thủy	Tài sản kể bên nghĩa trang, có lối vào bằng qua nghĩa trang	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy
11	Giá rao bán (VND)		3.160.000.000	2.400.000.000	23.000.000.000
12	Nhận định từ giá rao bán về giá ước tính giao dịch thành công		Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp
13	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		2.844.000.000	2.160.000.000	20.700.000.000
14	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		3.600.000	3.570.000	3.286.000
15	Thông tin tham chiếu		Vũ - 0909371552	Hiếu - 0978102302	Cường - 0386.243.878

❖ **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)		3.600.000	3.570.000	3.286.000
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		3.600.000	3.570.000	3.286.000
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		3.600.000	3.570.000	3.286.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
3	Vị trí	Đường thông đường Hoàng Minh Chánh (cách mặt tiền đường khoảng 550m), phường Hòa An, Biên Hòa, Đồng Nai	Hẻm đường Bùi Hữu Nghĩa (cách mặt tiền đường khoảng 800m), Phường Bửu Hòa, TP Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Hẻm đường Bùi Hữu Nghĩa (cách mặt tiền đường khoảng 800m), Phường Bửu Hòa, TP Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Hẻm đường Huỳnh Mẫn Đạt (cách mặt tiền đường khoảng 30m), Phường Hóa An, TP Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	-5,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	-164.300
	Giá trị sau điều chỉnh		3.600.000	3.570.000	3.121.700
4	Chiều rộng mặt tiền	4,80m	13,0m	24,0m	35,0m
	Tỷ lệ điều chỉnh		-1,64%	-3,84%	-6,04%
	Mức điều chỉnh		-59.040	-137.088	-198.474
	Giá trị sau điều chỉnh		3.540.960	3.432.912	2.923.226
5	Quy mô diện tích	9663,50m ²	790,0m ²	605,0m ²	6300,0m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		-29,58%	-30,20%	-11,21%
	Mức điều chỉnh		-1.064.880	-1.078.140	-368.361
	Giá trị sau điều chỉnh		2.476.080	2.354.772	2.554.865
6	Cơ sở hạ tầng	Đường trải đá trong nghĩa trang rộng khoảng 4m và 1 phần đất có nền đất thấp hơn mặt đường	Hẻm trải đá xanh rộng khoảng 3-4m	Hẻm trải đá xanh rộng khoảng 3-4m	Hẻm nhựa rộng khoảng 4-5m
	Tỷ lệ điều chỉnh		-8,00%	-8,00%	-10,00%
	Mức điều chỉnh		-288.000	-285.600	-328.600
	Giá trị sau điều chỉnh		2.188.080	2.069.172	2.226.265
7	Hình dáng	Không cân đối	Không cân đối	Không cân đối	Không cân đối
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		2.188.080	2.069.172	2.226.265
8	Phong thủy	Tài sản kể bên nghĩa trang, có lối vào bằng qua nghĩa trang	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		-20,00%	-20,00%	-20,00%
	Mức điều chỉnh		-720.000	-714.000	-657.200
	Giá trị sau điều chỉnh		1.468.080	1.355.172	1.569.065

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		1.468.080	1.355.172	1.569.065
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		1.464.106		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		0,3%	-7,4%	7,2%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		1.464.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		2.131.920	2.214.828	1.716.935
	Số lần điều chỉnh		4	4	5
	Biên độ điều chỉnh		1,6% - 29,6%	3,8% - 30,2%	5,0% - 20,0%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-2.131.920	-2.214.828	-1.716.935

❖ **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, cơ sở hạ tầng và phong thủy với tài sản cần thẩm định:

- Về vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp đường thông đường Hoàng Minh Chánh (cách mặt tiền đường khoảng 550m), tương đồng với tài sản so sánh 1, 2. Trong khi đó, tài sản so sánh 3 tiếp giáp hẻm đường Huỳnh Mẫn Đạt (cách mặt tiền đường khoảng 30m), 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 3 là khoảng 5% về yếu tố vị trí.
- Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định có chiều rộng mặt tiền là khoảng 4,8m. Trong khi đó, tài sản so sánh 1, 2, 3 có chiều rộng mặt tiền lần lượt là 13m, 24m, 35m, 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, 3 lần lượt là khoảng 1,64%, 3,84%, 6,04% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có tổng diện tích là 9663,5m². Trong khi đó, tài sản so sánh 1, 2, 3 có diện tích lần lượt là 790m², 605m², 6300m² lợi thế hơn so với tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn tài sản so sánh 1, 2, 3 lần lượt là khoảng 29,58%, 30,2%, 11,21% về yếu tố quy mô diện tích.
- Về cơ sở hạ tầng: Tài sản thẩm định tiếp giáp đường trải đá trong nghĩa trang rộng khoảng 4m và 1 phần đất có nền đất thấp hơn mặt đường. Trong khi đó, tài sản so sánh 1, 2, 3 lần lượt tiếp giáp hẻm trải đá xanh rộng khoảng 3-4m, hẻm trải đá xanh rộng khoảng 3-4m, hẻm nhựa rộng khoảng 4-5m, lợi thế hơn 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 thấp hơn tài sản so sánh 1, 2, 3 lần lượt là khoảng 8%, 8%, 10% về yếu tố cơ sở hạ tầng.

- Về phong thủy: Tài sản thẩm định kể bên nghĩa trang, có lối vào bằng qua nghĩa trang. Trong khi đó, tài sản so sánh 1, 2, 3 Không có bất lợi gì về mặt phong thủy, 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, 3 là khoảng 20% về yếu tố phong thủy.

❖ **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 **1.464.000 VND/m²**.

- Thửa đất số 374, tờ bản đồ số 30, địa chỉ: xã Hoá An (nay là phường Hóa An), TP Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai có diện tích đất trồng cây hàng năm khác thuộc quy hoạch đất giao thông là 691,2m²

$$\begin{aligned} \text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích} \times \text{Đơn giá} \\ &= 691,2 \text{ m}^2 \times 1.464.000 \text{ VND/m}^2 \\ &= \mathbf{1.011.916.800 \text{ VNĐ.}} \end{aligned}$$

- Thửa đất số 374, tờ bản đồ số 30, địa chỉ: xã Hoá An (nay là phường Hóa An), TP Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai có diện tích đất trồng cây hàng năm khác thuộc quy hoạch đất khu vui chơi, giải trí công cộng là 1534m²

$$\begin{aligned} \text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích} \times \text{Đơn giá} \\ &= 1534 \text{ m}^2 \times 1.464.000 \text{ VND/m}^2 \\ &= \mathbf{2.245.776.000 \text{ VNĐ.}} \end{aligned}$$

- Thửa đất số 374, tờ bản đồ số 30, địa chỉ: xã Hoá An (nay là phường Hóa An), TP Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai có diện tích đất trồng cây hàng năm khác thuộc quy hoạch đất thương mại dịch vụ là 2027m²

$$\begin{aligned} \text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích} \times \text{Đơn giá} \\ &= 2027 \text{ m}^2 \times 1.464.000 \text{ VND/m}^2 \\ &= \mathbf{2.967.528.000 \text{ VNĐ.}} \end{aligned}$$

- Thửa đất số 467, tờ bản đồ số 30, địa chỉ: xã Hoá An (nay là phường Hóa An), TP Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai có diện tích đất trồng cây hàng năm khác thuộc quy hoạch đất giao thông là 362,2m²

$$\begin{aligned} \text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích} \times \text{Đơn giá} \\ &= 362,2 \text{ m}^2 \times 1.464.000 \text{ VND/m}^2 \\ &= \mathbf{530.260.800 \text{ VNĐ.}} \end{aligned}$$

- Thửa đất số 467, tờ bản đồ số 30, địa chỉ: xã Hoá An (nay là phường Hóa An), TP Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai có diện tích đất trồng cây hàng năm khác thuộc quy hoạch đất giao thông là 4801m²

$$\begin{aligned} \text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích} \times \text{Đơn giá} \\ &= 4801 \text{ m}^2 \times 1.464.000 \text{ VND/m}^2 \\ &= \mathbf{7.028.664.000 \text{ VNĐ.}} \end{aligned}$$

- Thửa đất số 467, tờ bản đồ số 30, địa chỉ: xã Hoá An (nay là phường Hóa An), TP Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai có diện tích đất trồng cây hàng năm khác thuộc quy hoạch đất giao thông là 248,1m²

$$\begin{aligned} \text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích} \times \text{Đơn giá} \\ &= 248,1 \text{ m}^2 \times 1.464.000 \text{ VND/m}^2 \\ &= \mathbf{363.218.400 \text{ VNĐ.}} \end{aligned}$$

- ❖ **Ghi chú:** Đối với giá trị quyền sử dụng đất có diện tích đất thuộc quy hoạch đất giao thông, đất khu vui chơi, giải trí công cộng, đất thương mại dịch vụ, Saigon PA tạm tính theo giá thị trường. 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.

6.2.2. Xác định giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 197, 198, cùng tờ bản đồ số 22, địa chỉ: 62/2/5 đường hẻm Quốc Lộ 1, phường Quyết Thắng, TP Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- Căn cứ hồ sơ pháp lý khách hàng cung cấp, hiện trạng thực tế tài sản trong quá trình khảo sát dưới sự hướng dẫn của khách hàng, Saigon PA nhận định các thửa đất thẩm định liền kề nhau hợp thành một khối thống nhất có tổng diện tích 130,8m², cùng tiếp giáp Hẻm bê tông rộng khoảng 3m. Để đánh giá đầy đủ lợi thế của các thửa đất thẩm định, Saigon PA đề xuất xác định giá trị tài sản trong điều kiện hợp thửa.

❖ 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 11/2024	Rao bán tháng 03/2025
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	ODT	ODT
5	Vị trí	2 mặt hẻm đường Hà Huy Giáp, phường Quyết Thắng, TP Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	Hẻm đường Hà Huy Giáp, Phường Quyết Thắng, Thành phố Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai	Hẻm đường Hà Huy Giáp, Phường Quyết Thắng, Thành phố Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai	2 mặt hẻm đường Cách Mạng Tháng 8, Phường Quyết Thắng, Thành phố Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai
6	Chiều rộng mặt tiền	7,0m	4,0m	5,0m	5,70m
7	Quy mô diện tích	130,8m ²	33,0m ²	61,8m ²	72,0m ²
8	Cơ sở hạ tầng	Hẻm bê tông rộng khoảng 3m	Hẻm bê tông rộng khoảng 3m	Hẻm bê tông rộng khoảng 3m	Hẻm bê tông rộng khoảng 3m
9	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
10	Phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy
11	Giá rao bán (VND)		1.100.000.000	1.450.000.000	2.300.000.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
12	Nhận định từ giá rao bán về giá ước tính giao dịch thành công		Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp
13	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		1.078.000.000	1.421.000.000	2.254.000.000
14	Kết cấu công trình xây dựng		Nhà cấp 4 + gác lửng	Đất trống	Nhà cấp 2 tầng
	Diện tích sàn sử dụng		60,0	0,0	137,0
	Giá trị công trình xây dựng (VND)		298.494.000	0	681.561.300
15	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		23.621.000	22.994.000	21.839.000
16	Thông tin tham chiếu		Đạt - 0977.456.788	Thọ - 0985746939	Hưng - 0966.954.407

❖ **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)		23.621.000	22.994.000	21.839.000
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		23.621.000	22.994.000	21.839.000
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		23.621.000	22.994.000	21.839.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
3	Vị trí	2 mặt hẻm đường Hà Huy Giáp, phường Quyết Thắng, TP Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	Hẻm đường Hà Huy Giáp, Phường Quyết Thắng, Thành phố Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai	Hẻm đường Hà Huy Giáp, Phường Quyết Thắng, Thành phố Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai	2 mặt hẻm đường Cách Mạng Tháng 8, Phường Quyết Thắng, Thành phố Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,00%	5,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		1.181.050	1.149.700	0
	Giá trị sau điều chỉnh		24.802.050	24.143.700	21.839.000
4	Chiều rộng mặt tiền	7,0m	4,0m	5,0m	5,70m
	Tỷ lệ điều chỉnh		1,50%	1,00%	0,65%
	Mức điều chỉnh		354.315	229.940	141.954
	Giá trị sau điều chỉnh		25.156.365	24.373.640	21.980.954
5	Quy mô diện tích	130,8m ²	33,0m ²	61,8m ²	72,0m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		-9,78%	-4,60%	-3,92%
	Mức điều chỉnh		-2.310.134	-1.057.724	-856.089
	Giá trị sau điều chỉnh		22.846.231	23.315.916	21.124.865
6	Cơ sở hạ tầng	Hẻm bê tông rộng khoảng 3m	Hẻm bê tông rộng khoảng 3m	Hẻm bê tông rộng khoảng 3m	Hẻm bê tông rộng khoảng 3m
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		22.846.231	23.315.916	21.124.865
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		22.846.231	23.315.916	21.124.865
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		22.846.231	23.315.916	21.124.865
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		22.846.231	23.315.916	21.124.865
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		22.429.004		

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		2%	4%	-6%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		22.429.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		3.845.499	2.437.364	998.042
	Số lần điều chỉnh		3	3	2
	Biên độ điều chỉnh		1,5% - 9,8%	1,0% - 5,0%	0,7% - 3,9%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-774.769	321.916	-714.135

❖ **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 với tài sản cần thẩm định:

- Về vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp 2 mặt hẻm đường Hà Huy Giáp, tương đồng với tài sản so sánh 3. Trong khi đó, tài sản so sánh 1, 2 tiếp giáp một mặt hẻm đường Hà Huy Giáp, kém lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất cao hơn tài sản so sánh 1, 2 là khoảng 5% về yếu tố vị trí.
- Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định có chiều rộng mặt tiền là khoảng 7m. Trong khi đó, tài sản so sánh 1, 2, 3 có chiều rộng mặt tiền lần lượt là 4m, 5m, 5,7m, kém lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất cao hơn tài sản so sánh 1, 2, 3 lần lượt là khoảng 1,5%, 1%, 0,65% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có tổng diện tích là 130,8m². Trong khi đó, tài sản so sánh 1, 2, 3 có diện tích lần lượt là 33m², 61,8m², 72m² lợi thế hơn so với tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn tài sản so sánh 1, 2, 3 lần lượt là khoảng 9,78%, 4,6%, 3,92% 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 **22.429.000 VND/m²**.
- Thửa đất số 197, tờ bản đồ số 22, địa chỉ: phường Quyết Thắng, TP Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai có diện tích đất ở tại đô thị ngoài quy hoạch đất giao thông là 52,4m²

$$\begin{aligned}
 \text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích} \times \text{Đơn giá} \\
 &= 52,4 \text{ m}^2 \times 22.429.000 \text{ VND/m}^2 \\
 &= \mathbf{1.174.831.020 \text{ VNĐ.}}
 \end{aligned}$$

- Thửa đất số 197, tờ bản đồ số 22, địa chỉ: phường Quyết Thắng, TP Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai có diện tích đất ở tại đô thị thuộc quy hoạch đất giao thông là 9,3m²

$$\begin{aligned}\text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích} \times \text{Đơn giá} \\ &= 9,3 \text{ m}^2 \times 22.429.000 \text{ VND/m}^2 \\ &= \mathbf{208.589.700 \text{ VNĐ.}}\end{aligned}$$

- Thửa đất số 198, tờ bản đồ số 22, địa chỉ: 62/2/5 đường hẻm Quốc Lộ 1, phường Quyết Thắng, TP Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai có diện tích đất ở tại đô thị ngoài quy hoạch đất giao thông là 69,1m²

$$\begin{aligned}\text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích} \times \text{Đơn giá} \\ &= 69,1 \text{ m}^2 \times 22.429.000 \text{ VND/m}^2 \\ &= \mathbf{1.549.843.900 \text{ VNĐ.}}\end{aligned}$$

- ❖ **Ghi chú:** Đối với giá trị quyền sử dụng đất có diện tích đất thuộc quy hoạch đất giao thông, Saigon PA tạm tính theo giá thị trường. 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.

6.2.3. Xác định giá trị công trình xây dựng tại thửa đất số 197, 198, cùng tờ bản đồ số 22, địa chỉ: 62/2/5 đường hẻm Quốc Lộ 1, phường Quyết Thắng, TP Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

- 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:

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

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Chất lượng còn lại (%)	Đơn giá (VND/m ²)	Thành tiền (VND)
1	Giá trị công trình xây dựng: nhà cấp 4 (thửa đất số 197)	43,7	70,27%	4.363.000	133.978.960
2	Giá trị công trình xây dựng: nhà cấp 4 (thửa đất số 198)	59,52	70,27%	4.363.000	182.481.184

- 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 ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai 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 công trình xây dựng đã bao gồm thuế giá trị gia tăng và lợi nhuận nhà đầu tư.

7. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
1	Thửa đất số 374, tờ bản đồ số 30, địa chỉ: xã Hoá An (nay là phường Hóa An), TP Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	4252,20		6.225.220.800
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây hàng năm khác thuộc quy hoạch đất giao thông	691,20	1.464.000	1.011.916.800
1.2	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây hàng năm khác thuộc quy hoạch đất khu vui chơi, giải trí công cộng	1534,00	1.464.000	2.245.776.000
1.3	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây hàng năm khác thuộc quy hoạch đất thương mại dịch vụ	2027,00	1.464.000	2.967.528.000
2	Thửa đất số 467, tờ bản đồ số 30, địa chỉ: xã Hoá An (nay là phường Hóa An), TP Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	5411,30		7.922.143.200
2.1	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây hàng năm khác thuộc quy hoạch đất giao thông	362,20	1.464.000	530.260.800
2.2	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây hàng năm khác thuộc quy hoạch đất khu vui chơi, giải trí công cộng	4801,00	1.464.000	7.028.664.000
2.3	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây hàng năm khác thuộc quy hoạch đất thương mại dịch vụ	248,10	1.464.000	363.218.400
3	Thửa đất 197, tờ bản đồ 22, địa chỉ: phường Quyết Thắng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	61,68		1.517.399.680
3.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở tại đô thị ngoài quy hoạch đất giao thông	52,4	22.429.000	1.174.831.020
3.2	Giá trị quyền sử dụng đất ở tại đô thị thuộc quy hoạch đất giao thông	9,3	22.429.000	208.589.700
3.3	Giá trị quyền sở hữu công trình trên đất	43,7		133.978.960
4	Thửa đất 198, tờ bản đồ 22, địa chỉ: 62/2/5 đường hẻm Quốc Lộ 1, phường Quyết Thắng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	69,1		1.732.325.084
4.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở tại đô thị ngoài quy hoạch đất giao thông	69,1	22.429.000	1.549.843.900
4.2	Giá trị quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất	59,5		182.481.184
Tổng giá trị làm tròn (VND)				17.397.000.000

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 17.397.000.000 VND.

Bảng chữ: Mười bảy tỷ ba trăm chín mươi bảy 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.038/25/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 giá trị quyền sử dụng đất có diện tích đất thuộc quy hoạch đất giao thông, đất khu vui chơi, giải trí công cộng, đất thương mại dịch vụ, Saigon PA tạm tính theo giá thị trường. 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.
- Giá trị tài sản được ước tính trong điều kiện hợp thửa. Việc tách riêng từng thửa có thể làm ảnh hưởng đến tổng giá trị tài sản. Do đó, Saigon PA đề nghị khách hàng lưu ý khi sử dụng kết quả thẩm định giá.
- Đối với các công trình xây dựng không có trên giấy chứng nhận, cơ sở thêm chưa cập nhật trên giấy chứng nhận, chưa có pháp lý, Saigon PA chưa có cơ sở xác định giá trị tài sản, 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: (Nếu có)

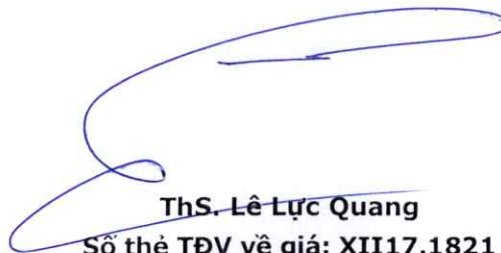
- Hồ sơ thẩm định giá của tài sản: kế hoạch thẩm định giá, các giấy tờ pháp lý liên quan đến tài sản thẩm định, sơ đồ vị trí tài sản, hình ảnh thực tế tài sản, báo cáo kiểm soát nội bộ và biên bản khảo sát hiện trạng tài sản.

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN



Nguyễn Tấn Tài

THẨM ĐỊNH VIÊN



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



GIÁM ĐỐC

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

MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

Thửa đất số 374, 467, cùng tờ bản đồ số 30, địa chỉ: xã Hóa An (nay là phường Hóa An), Biên Hòa



Đường vào tài sản thẩm định giá



Đường vào tài sản thẩm định giá



Tổng quan tài sản thẩm định giá



Đường trước tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá

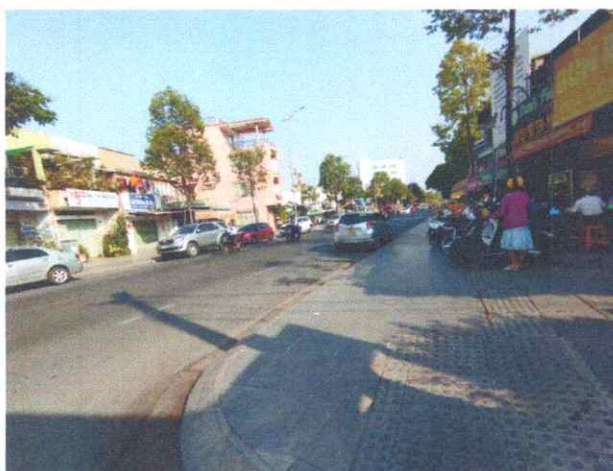


Người hướng dẫn khảo sát



Vị trí tài sản thẩm định giá

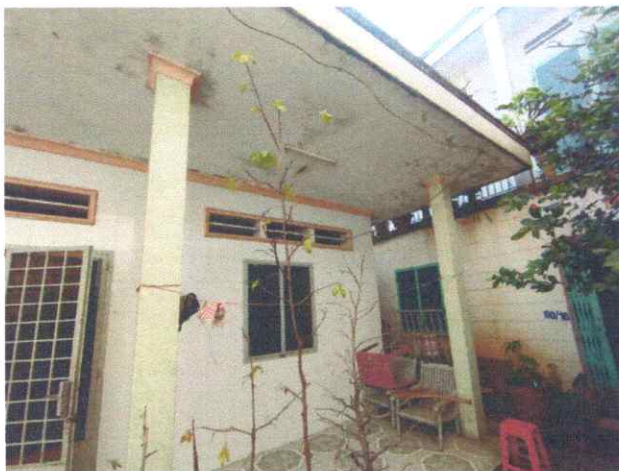
Thửa đất số 197, 198, cùng tờ bản đồ số 22, địa chỉ: 62/2/5 đường hẻm Quốc Lộ 1, phường Quyết Thắng, TP Biên Hòa



Đường vào tài sản thẩm định giá



Đường vào tài sản thẩm định giá



Tổng quan tài sản thẩm định giá



Đường trước tài sản thẩm định giá



Đường trước tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Người hướng dẫn khảo sát



Vị trí tài sản thẩm định giá

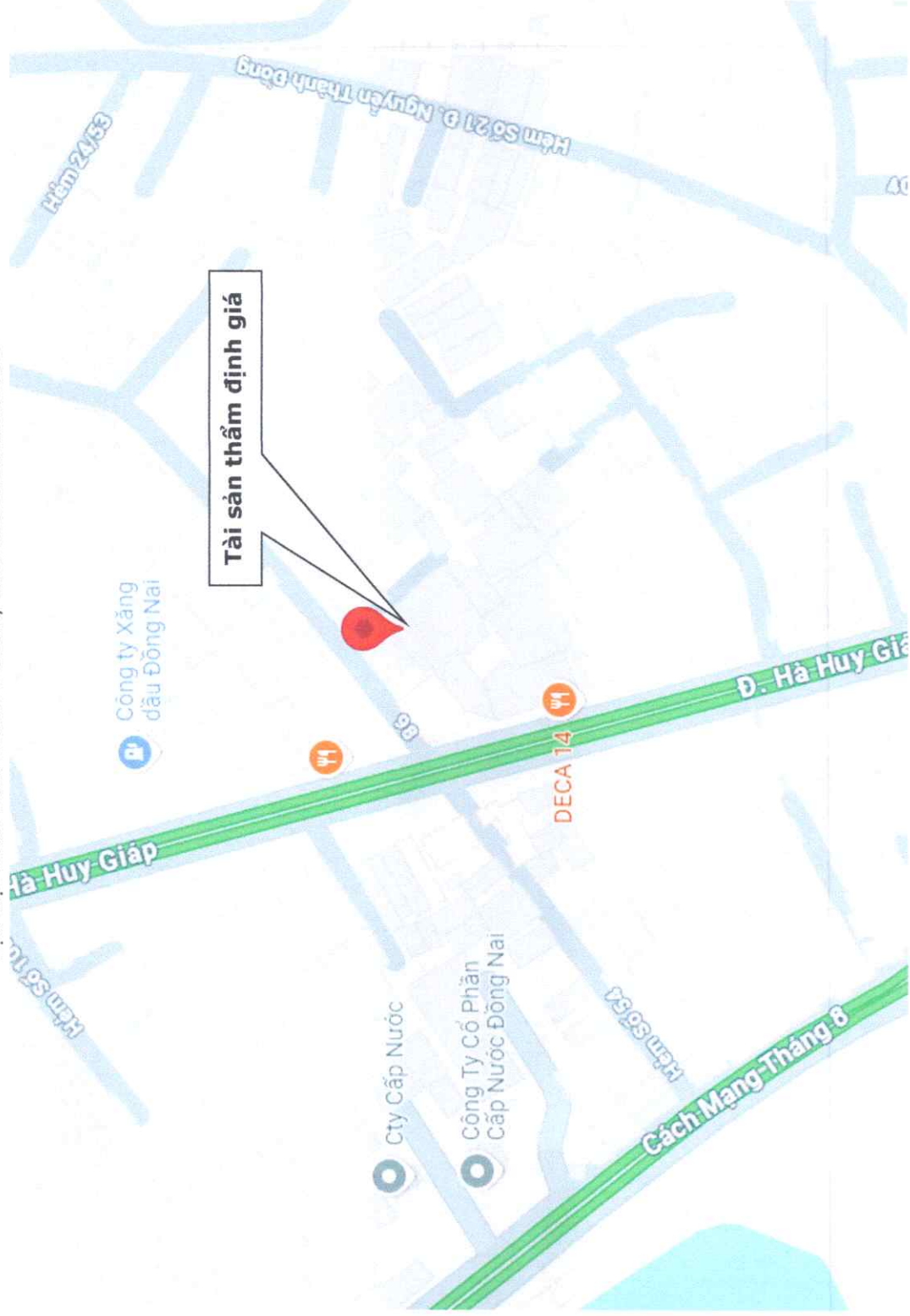
SƠ ĐỒ VỊ TRÍ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

Thửa đất số 374, 467, cùng tờ bản đồ số 30, địa chỉ: xã Hóa An (nay là phường Hóa An), TP Biên Hòa

Tọa độ: 10.931686702428358, 106.79669644990932



Thửa đất số 197, 198, cùng tờ bản đồ số 22, địa chỉ: 62/2/5 đường hẻm Quốc Lộ 1, phường Quyết Thắng, TP Biên Hòa
Tọa độ: 10.941177555773919, 106.82501162069595



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.



250417800641

34/31

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

07/10/23



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

Bà: Võ Thị Xuân Mai

Năm sinh 1961, CMND số 270006158
Địa chỉ thường trú: 62/2/5, Khu phố 2, phường Quyết Thắng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

CP 506867

TRANG BỔ SUNG GIẤY CHỨNG NHẬN

Thửa đất số: 197

Tờ bản đồ số:

22.

Số phát hành GCN: CP 506867

Số vào sổ cấp GCN:

CS02867



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
17/10/2018 Thế chấp bằng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất tại Ngân Hàng TMCP ĐT&PT Việt Nam - CN Đông Đông Nai , địa chỉ: Số 19 Đ.Nguyễn Đình Chiểu – TT Long Thành – H.Long Thành – T.Đồng Nai theo hồ sơ số 26041.000209.TC.VP (hợp đồng số 02/2018/5252713/HĐBĐ, công chứng ngày 17/10/2018).	VĂN PHÒNG ĐKĐĐ T.ĐỒNG NAI CHI NHÁNH BIÊN HÒA KT. GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC <i>[Signature]</i> Võ Văn Vinh



Trang bổ sung số:

A.032

KẾ HOẠCH THẨM ĐỊNH GIÁ

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

- Khách hàng: Ngân Hàng TMCP Đầu Tư Và Phát Triển Việt Nam - Chi Nhánh Đồng Đăng Nai
- Tài sản thẩm định giá : Quyền sử dụng đất và CTXD
Thửa đất số 374, 467, cùng tờ bản đồ số 30, địa chỉ: xã Hóa An (nay là phường Hóa An), TP Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai; Thửa đất số 197, 198, cùng tờ bản đồ số 22, địa chỉ: 62/2/5 đường hẻm Quốc Lộ 1, phường Quyết Thắng, TP Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
- Địa điểm thẩm định giá :
- Mục đích thẩm định giá: Xử lý nợ

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	24/03/2025	24/03/2025
2	Thẩm định hiện trạng	1 ngày	24/03/2025	24/03/2025
3	Thu nhập thông tin	3 ngày	24/03/2025	27/03/2025
4	Phân tích thông tin, áp dụng các phương pháp thẩm định giá	1 ngày	28/03/2025	28/03/2025
5	Hoàn thiện Báo cáo và Chứng thư thẩm định giá	1 ngày	31/03/2025	31/03/2025

6. Tổ chức thực hiện :

- Tổ thẩm định viên: Nguyễn Tấn Tài
- Thẩm định viên: Lê Lực Quang

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

Ngày 24 tháng 03 năm 2025

Tổ thẩm định giá

Ban Giám đốc


Nguyễn Tấn Tài


Lê Lực Quang


Nguyễn Thị Diệu Vi

TP.HCM, 11 giờ 00 ngày 31 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: Nguyễn Tấn Tài

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

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

Hồ sơ số : ngày(thụ lý) Tháng 03/2025.....

Tài sản thẩm định: Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 374, 467, cùng tờ bản đồ số 30, địa chỉ: xã Hóa An (nay là phường Hóa An), TP Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai; Giá trị quyền sử dụng đất, quyền sở hữu công trình xây dựng tại thửa đất số 197, 198, cùng tờ bản đồ số 22, địa chỉ: 62/2/5 đường hẻm Quốc Lộ 1, phường Quyết Thắng, TP Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Khách hàng: Ngân Hàng TMCP Đầu Tư Và Phát Triển Việt Nam - Chi Nhánh Đồng Đồng Nai

Mục đích thẩm định: Phục vụ cho việc xử lý nợ

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, chi phí thay thế.

Biện luận: Thị trường

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

Giá trị của tài sản được thẩm định là : 17.397.000.000 ☒ VNĐ

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 ☐

SAIGON PA – BÁO CÁO KIỂM SOÁT NỘI BỘ

Nội dung bổ sung : không

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

Pháp lý: ĐĐ

Nội dung miêu tả tài sản thẩm định: ĐĐ

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

3. Phương pháp thực hiện:

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

Phương pháp thẩm định phù hợp, biện luận đầy đủ

4. Giá trị của tài sản được thẩm định

Giá trị của tài sản được thẩm định là 17.397.000.000 VND

5. Ý kiến khác (nếu có):

Thẩm định viên


Lê Đức Quang

Kiểm soát viên


Nguyễn Thị Vân

Ý kiến của Ban giám đốc



Một số thay đổi khi thực hiện mẫu này:

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

Chủ đầu tư: 198, r/s 22, phđ công ty, Biên Hòa, Đ. Hai
Quận 9: 60, 1m
Mô: 01/0
Thời hạn: 1 năm
Hiện tại: 2 mặt. hiện. 3m + 2m, 2m 197, 198. Lưu Kê
Nhà cấp 4: 43, 7m² (Tỷ giá, kỳ. mới, cũ. mới, nhà B.C. cũ, mới. tôn
có. đất. hiện. xây. cấp.)
Nhà cấp 4: 59, 6m² (Tỷ giá, kỳ. mới, cũ. mới, nhà B.C. cũ, mới. tôn
có. đất. hiện. xây. cấp.)

Sơ đồ vị trí:

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

Đại diện Công ty TĐG Sài Gòn

Khách hàng


Nguyễn Văn Tài

Lê Đức Quang


Võ Văn Công

Phiếu số...

Mẫu số 02

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất nông nghiệp)

Tên xã (phường, thị trấn):

Tên người được điều tra: Vũ - 0909 371 552

Địa chỉ ⁽¹⁾; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: 7/2024

Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: 2.844 triệu đồng/bất động sản

Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: triệu đồng/thửa hoặc đồng/m²

Nguồn thông tin: phụ vốn mua tiếp qua website

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số:; thửa đất số:; diện tích: 790 m²

- Địa chỉ thửa đất ⁽²⁾: Hà Nội, Quận Hoàn Kiếm, Quận Hoàn Kiếm, Quận Hoàn Kiếm

- Khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm:

Chi tiết: Tiếp giáp quốc lộ ☐, tiếp giáp tỉnh lộ ☐, tiếp giáp huyện lộ ☐, tiếp giáp xã lộ ☐, không tiếp giáp lộ ☒

- Mục đích sử dụng ⁽³⁾: NH

- Đặc điểm về năng suất cây trồng, vật nuôi (hệ thống tưới tiêu, độ phì của đất...):

- Địa hình: đồng bằng

- Điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm: đường

- Thông tin khác (nếu có): đất trồng

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

- Loại cây trồng (thủy sản nuôi trồng):; Năm trồng (nuôi trồng):

- Công trình xây dựng phục vụ sản xuất nông nghiệp: Loại công trình:; năm xây dựng:; giá trị của công trình xây dựng: triệu đồng.

- Tài sản khác (nếu có):

3. Các thông tin về thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất

Thời gian	Năm 1/Vụ 1	Năm 2/Vụ 2	Năm 3/Vụ 3	Vụ ...	01 Chu kỳ khai thác
Nội dung					
Thu nhập					
Chi phí					

....., ngày 24 tháng 03 năm 2025

Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)

Nguyễn Tấn Tài

Lê Đức Quang

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT
(Áp dụng đối với đất nông nghiệp)

Tên xã (phường, thị trấn):

Tên người được điều tra: Thân - 0978.102.302Địa chỉ ⁽¹⁾; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: 9/2024Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: 2160 triệu đồng/bất động sảnGiá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: triệu đồng/thửa hoặc đồng/m²Nguồn thông tin: phụ vận tư tập qua website**1. Các thông tin về thửa đất**- Tờ bản đồ số:; thửa đất số:; diện tích: 605 m²- Địa chỉ thửa đất ⁽²⁾: Huân, Bình Hưng, Nghiêu, Bình Hòa, Bình Hải, Bình An

- Khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm:

Chi tiết: Tiếp giáp quốc lộ ☐, tiếp giáp tỉnh lộ ☐, tiếp giáp huyện lộ ☐, tiếp giáp xã lộ ☐, không tiếp giáp lộ ☒- Mục đích sử dụng ⁽³⁾: NN

- Đặc điểm về năng suất cây trồng, vật nuôi (hệ thống tưới tiêu, độ phì của đất...):

- Địa hình: hilly- Điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm: bí- Thông tin khác (nếu có): Đất nông**2. Các thông tin về tài sản gắn liền với đất**

- Loại cây trồng (thủy sản nuôi trồng):; Năm trồng (nuôi trồng):

- Công trình xây dựng phục vụ sản xuất nông nghiệp: Loại công trình:; năm xây dựng:; giá trị của công trình xây dựng: triệu đồng.

- Tài sản khác (nếu có):

3. Các thông tin về thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất

Thời gian	Năm 1/Vụ 1	Năm 2/Vụ 2	Năm 3/Vụ 3	Vụ ...	01 Chu kỳ khai thác
Nội dung					
Thu nhập					
Chi phí					

....., ngày 21 tháng 02 năm 2025**Người điều tra**
(Ký và ghi rõ họ tên)Nguyễn Tấn TàiLê Đức Quang

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT
(Áp dụng đối với đất nông nghiệp)

Tên xã (phường, thị trấn):

Tên người được điều tra: Chị - 0386 243 878

Địa chỉ ⁽¹⁾; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: 31/2025

Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: 20.700 triệu đồng/bất động sản

Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: triệu đồng/thửa hoặc đồng/m²

Nguồn thông tin: phụ lân tự tiếp qua website

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số:; thửa đất số:; diện tích: 6300 m²

- Địa chỉ thửa đất ⁽²⁾: Thị trấn Mãn Đại (cũ 20m), Hoài An, Bắc Hà, Hà Nội

- Khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm:

Chi tiết: Tiếp giáp quốc lộ ☐, tiếp giáp tỉnh lộ ☐, tiếp giáp huyện lộ ☐, tiếp giáp xã lộ ☐, không tiếp giáp lộ ☒

- Mục đích sử dụng ⁽³⁾: NM

- Đặc điểm về năng suất cây trồng, vật nuôi (hệ thống tưới tiêu, độ phì của đất...):

- Địa hình: bị ngập

- Điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm: bị

- Thông tin khác (nếu có): Đất này

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

- Loại cây trồng (thủy sản nuôi trồng):; Năm trồng (nuôi trồng):

- Công trình xây dựng phục vụ sản xuất nông nghiệp: Loại công trình:; năm xây dựng:; giá trị của công trình xây dựng: triệu đồng.

- Tài sản khác (nếu có):

3. Các thông tin về thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất

Thời gian	Năm 1/Vụ 1	Năm 2/Vụ 2	Năm 3/Vụ 3	Vụ ...	01 Chu kỳ khai thác
Nội dung					
Thu nhập					
Chi phí					

....., ngày 24 tháng 03 năm 2025

Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)

Nguyễn Tấn Tài

Lê Đức Quang

Phiếu số...

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT
(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Tên xã, phường (thị trấn):

Tên người được điều tra: Đạt - 0977 456 788

- Địa chỉ⁽¹⁾:; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: 3/2025

- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: 1.078 triệu đồng/bất động sản

- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: triệu đồng/thửa hoặc đồng/m²

- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: đồng/m²

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

- Nguồn thông tin: Phụ vấn mua tiếp qua website

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số:; thửa đất số:; diện tích: 33 m²

- Địa chỉ thửa đất⁽²⁾: Hẻm Hà Kỳ Giáp; Quận Thủ Đức, Quận Hai, Thủ Đức

- Kích thước mặt tiền: 4 m; kích thước chiều sâu thửa đất: 10 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 đất: ODT

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn: 50

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+ Trung tâm hành chính: m; + Trung tâm thương mại, chợ: m;

+ Cơ sở giáo dục: m; + Cơ sở thể dục, thể thao: m;

+ Cơ sở y tế: m; + Công viên, khu vui chơi giải trí: m.

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật:

+ Điều kiện về giao thông: Độ rộng: 3 m; cấp đường:; kết cấu mặt đường: hố lồi; tiếp giáp với mặt đường: hẻm Hà Kỳ Giáp

+ Điều kiện về cấp thoát nước: hố

+ Điều kiện về cấp điện: hố

- 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:

- Thời hạn sử dụng đất: lâu dài

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: nhà lẻ; cấp nhà: IV; năm xây dựng: 1
- Diện tích xây dựng: m²; số tầng: 1 + lửng; diện tích sàn sử dụng: 60 m²
- 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 24 tháng 01 năm 2015

Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)



Nguyễn Tuấn Tài



Lê Đức Quang

Phiếu số...

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Tên xã, phường (thị trấn):

Tên người được điều tra: Thọ - 0985746939

- Địa chỉ⁽¹⁾:; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: 11/2024

- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: 1421 triệu đồng/bất động sản

- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: triệu đồng/thửa hoặc đồng/m²

- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: đồng/m²

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

- Nguồn thông tin: phụ vấn mua tiếp qua website

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số:; thửa đất số:; diện tích: 72 m²

- Địa chỉ thửa đất (2): 2A hẻm CH8, Quận Thủ Đức, Bình Nh., Thủ Đức - Hẻm Hải Mỹ Group

- Kích thước mặt tiền: 5 m; kích thước chiều sâu thửa đất: 12,4 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 đất: ĐT

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn: 50

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+ Trung tâm hành chính: m; + Trung tâm thương mại, chợ: m;

+ Cơ sở giáo dục: m; + Cơ sở thể dục, thể thao: m;

+ Cơ sở y tế: m; + Công viên, khu vui chơi giải trí: m.

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật:

+ Điều kiện về giao thông: Độ rộng: 3m m; cấp đường:; kết cấu mặt đường: bê tông; tiếp giáp với mặt đường: hẻm Hải Mỹ Group

+ Điều kiện về cấp thoát nước: đẩy

+ Điều kiện về cấp điện: đẩy

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng xã hội:

+ Hạ tầng giao thông công cộng: 1"

+ Hạ tầng không gian: 1"

+ Hạ tầng cung cấp dịch vụ: 1"

+ Hạ tầng văn hóa, thể thao: 1"

+ Hạ tầng môi trường: 1"

- 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:

- Thời hạn sử dụng đất: lâu dài

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

ky

2.1. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

- Nhà ở: Loại nhà:; cấp nhà:; năm xây dựng:
- Diện tích xây dựng: m²; số tầng:; diện tích sàn sử dụng: m²
- 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 25 tháng 03 năm 2025

Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)

ky
Nguyễn Tấn Tài

ky
Lê Đức Quang

Phiếu số...

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT
(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Tên xã, phường (thị trấn):

Tên người được điều tra: Hùng - 0966 954 407

- Địa chỉ⁽¹⁾:; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: 3/12/2025

- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: triệu đồng/bất động sản

- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: triệu đồng/thửa hoặc đồng/m²

- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: đồng/m²

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

- Nguồn thông tin: phỏng vấn trực tiếp thông qua Webket

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số:; thửa đất số:; diện tích: 72 m²

- Địa chỉ thửa đất⁽²⁾: 2MT Hẻm CMTĐ, p. Quảng Thới, Bình Hải, DTa

- Kích thước mặt tiền: 5,7 m; 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 đất: ĐAT

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn: 90

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+ Trung tâm hành chính: m; + Trung tâm thương mại, chợ: m;

+ Cơ sở giáo dục: m; + Cơ sở thể dục, thể thao: m;

+ Cơ sở y tế: m; + Công viên, khu vui chơi giải trí: m.

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật:

+ Điều kiện về giao thông: Độ rộng: 3m m; cấp đường:; kết cấu mặt đường: hết tầng; tiếp giáp với mặt đường: Hẻm CMTĐ

+ Điều kiện về cấp thoát nước: hết tầng

+ Điều kiện về cấp điện: hết tầng

- 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:

- Thời hạn sử dụng đất: lâu dài

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: nhà ở; cấp nhà: III; năm xây dựng: 1
- Diện tích xây dựng: m²; số tầng: 2 tầng; diện tích sàn sử dụng: 177 m²
- 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 25 tháng 03 năm 2025

Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)



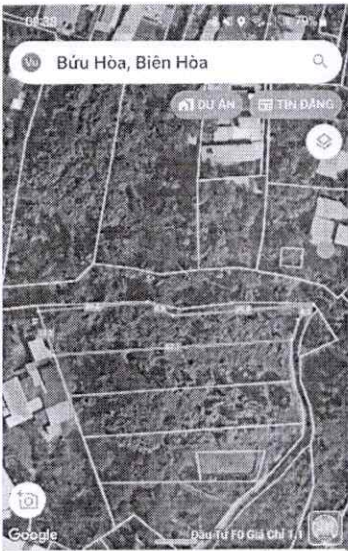
Nguyễn Tấn Tài



Lê Đức Quang

Xã Bình Mỹ, Huyện Củ Chi, TP. Hồ Chí Minh

3C khảo sát



Tờ 27 Thửa 391, Diện tích 790m²
Bửu Hòa, Biên Hòa
Mục đích sử dụng LUK
Quy hoạch SDD 2030
788.2m² Đất ở tại đô thị
1.8m² Đất giao thông

Lưu Đăng bán Về lại



Thích

So sánh giá Quy hoạch Chỉ đường

Nhà Đất Bửu Hòa Biên Hòa Đồng Nai

3.16 tỷ · 790m² · 4 triệu /m² · 243.08 tr /mn

Phường Bửu Hòa, Thành phố Biên Hòa, Đồng Nai

Mã tin: 870302 · Cập nhật 9 tháng trước

Thông tin BDS

Loại BDS:	Đất nông nghiệp	Chiều ngang:	13m
Chiều dài:	67m	Đường/hẻm vào rộng:	3m
Loại đường:	Đường đá		

C212. Nhà Đất Bửu Hòa Biên Hòa Đồng Nai

h: 0909371552

Tờ 27/391: 13 x 67m = 790m2 đất LUK

Giá bán 3,16 tỷ = 4 tr/m2

Vị trí: 10.925532,106.818079

Mọi thông tin, nội dung liên quan tới tin rao này là do người đăng tin đăng tải và chịu trách nhiệm. Guland.vn luôn cố gắng để các thông tin được hữu ích nhất cho quý vị tuy nhiên Guland.vn không đảm bảo và không chịu trách nhiệm về bất kỳ thông tin, nội dung nào liên quan tới tin rao này. Trường hợp phát hiện nội dung tin đăng không chính xác, Quý vị hãy thông báo và cung cấp thông tin cho Ban quản trị Guland.vn theo Hotline Chăm sóc khách hàng để được hỗ trợ nhanh và kịp thời nhất.

Mua bán Đất nông nghiệp Thành phố Biên Hòa

Mua bán Đất nông nghiệp Thành phố Long Khánh

Mua bán Đất nông nghiệp Huyện Tân Phú

Mua bán Đất nông nghiệp Huyện Vĩnh Cửu

Mua bán Đất nông nghiệp Huyện Thống Nhất

←
Quay lại

✉
Nhắn tin

📞
Liên hệ

📄
Copy link

➦
Chia sẻ

Mua bán Đất nông nghiệp Huyện Trảng Bom

Mua bán Đất nông nghiệp Huyện Long Thành

16:43 31/3/25

Nhà Đất Bưu Hòa Biên Hòa Đồng Nai

Mua bán Đất nông nghiệp Huyện Xuân Lộc

Mua bán Đất nông nghiệp Huyện Nhơn Trạch



Phạm phi vũ

Xem 313 tin mua bán khác

Môi giới

Gọi điện

Chat Zalo

Yêu cầu tư vấn

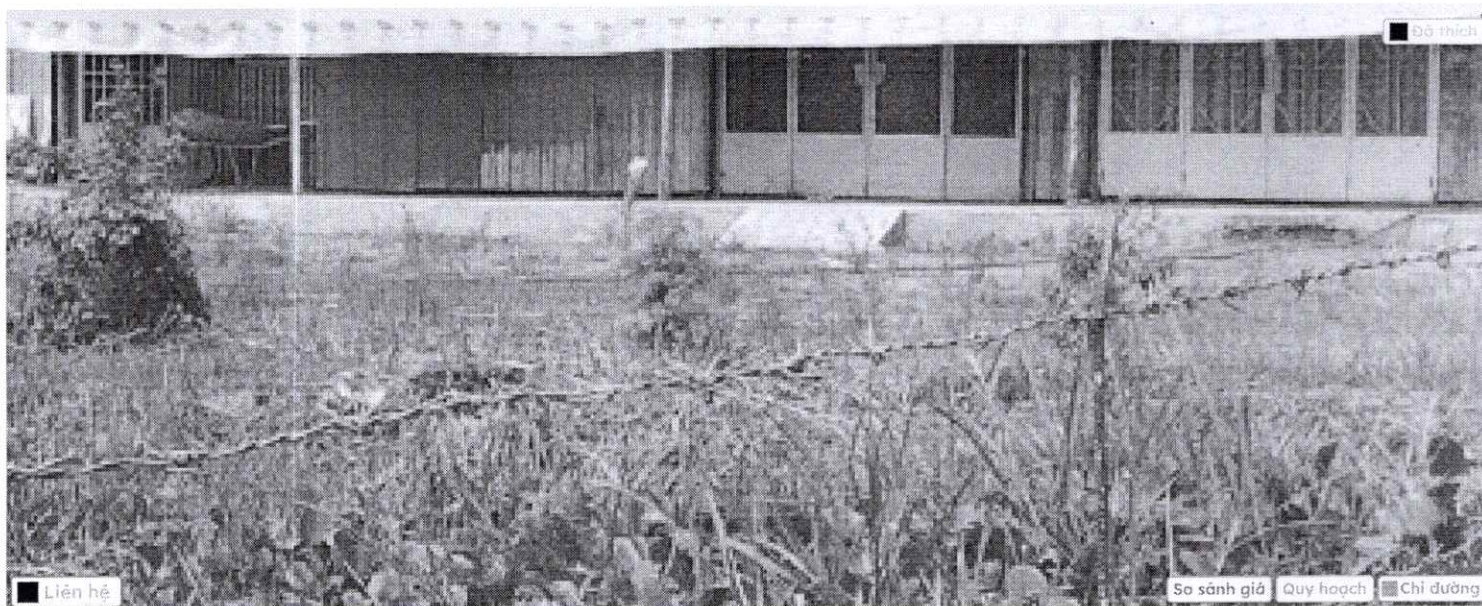
Báo tin không hợp lệ

Đăng nhanh bán gọn

Bản đồ quy hoạch Thành phố Biên Hòa, Đồng Nai đến 2030

Bản đồ giá nhà đất Thành phố Biên Hòa, Đồng Nai. Bảng giá nhà đất thị trường.

Tin đã thích



VIP Bán đất nông nghiệp 2545m² tại đường Long Phước, Phường Long Phước, Quận 9, TP. Hồ Chí Minh giá 20.36 tỷ

20.36 tỷ · 2545m² · 8 tr /m² · 509 tr/mn

Mã tin: 1233 · 2 tuần trước · Quận 9, TP. Hồ Chí Minh

Liên hệ

So sánh giá

Quy hoạch

Chỉ đường



Quay lại



Nhắn tin



Liên hệ



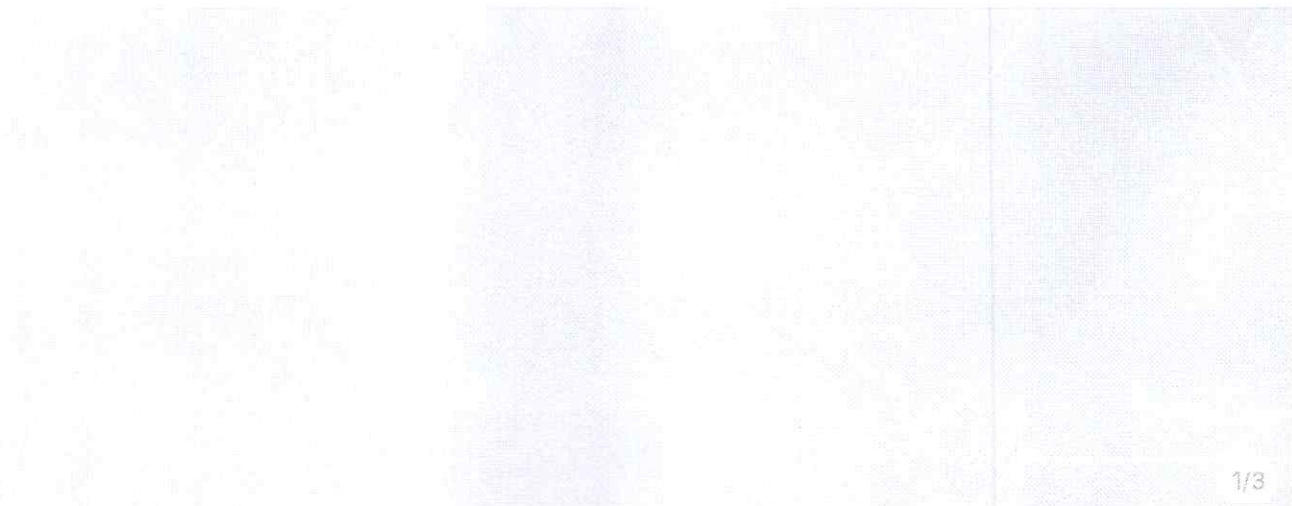
Copy link



Chia sẻ



Đến trang tra quy hoạch



Bán đất 48*24=605m2, giá 2.4 tỷ, sổ đỏ riêng

Đ. Bùi Hữu Nghĩa, P. Bửu Hòa, Tp. Biên Hòa, T. Đồng Nai

22/09/2024

Giá bán
2,42 triệu
4 Nghìn/m²

Diện tích
605 m²

Phòng ngủ
PN

Thông tin mô tả

Bán đất trong hẻm đường Bùi Hữu Nghĩa, thuộc p. Bửu Hòa, Biên Hòa, Đồng Nai: dt 48×24=605 m², đất nông nghiệp, khu dân cư hiện hữu, ko bị quy hoạch, cách chợ Bửu hòa 1.5km, gần trường học cấp 1, 2, sổ đỏ riêng, đất lên thổ cư bình thường, hướng Tây Bắc, giá 2.4 tỷ . ai có thiện chí nhu cầu mua thì alo 0978 102 ***

Thông số bất động sản

Loại nhà đất	Đất
Loại hình BĐS	Đất thổ cư
Giấy tờ pháp lý	Giấy CN QSDĐ, Sổ đỏ, Sổ hồng
Mặt tiền	4m
Hướng nhà	Tây Bắc

Độc nhất - Duyệt nhanh

16:43 31/3/25

Bán khu đất hơn 6300m² vị trí 2, đường Huỳnh mẫn đạt , TP Biên Hòa. Giá 26 tỷ tl. - 14979622

Hỗ trợ đăng tin: Ms.Nguyễn - 0857.001.001 | Ms.Quỳnh - 0857.002.002 | Ms.Khanh - 0762.003.003 | Ms.Huê - 0762.004.004 | Ms.Ánh - 0372.005.005
Thời gian làm việc: 7h30 - 12h; 13h30 - 17h (từ Thứ Hai - Thứ Bảy) | Email: contact@alonhadat.com.vn | Ms.Nhung - 0372.006.006

Trợ giúp - Hướng dẫn



Lưu tin

Phản ánh tin rao vặt 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 trung thực. Xin trân trọng cảm ơn.

- ☐ Tài sản đã bán/cho thuê ☐ Tin không có thật ☐ Nội dung không đúng với thực tế
☐ Giá không đúng ☐ Không liên lạc được ☐ Địa chỉ bất động sản không đúng
☐ Lý do khác:

Nội dung phản ánh

☐ Tôi không muốn xem tin của người đăng này trong vòng: Số ngày Tất cả các tin của thành viên này sẽ ẩn đi với bạn trong khoảng thời gian bạn đã chọn.

Mã an toàn:

6 8 9

Gửi phản ánh

Có thể bạn muốn xem: Bán đất nông nghiệp Đồng Nai Bán đất nông nghiệp Thành phố Biên Hòa Bán đất nông nghiệp Phường Hóa An Bán đất nông nghiệp Đường Huỳnh Mẫn Đạt

Lưu ý:

Các bạn đang xem tin đăng trong mục "Mua bán đất nông nghiệp, lâm nghiệp, đất vườn Thành phố Biên Hòa, Đồng Nai". Các thông tin rao vặt là do người đăng tin đăng tải toàn bộ thông tin. Chúng tôi hoàn toàn không chịu trách nhiệm về bất cứ thông tin nào liên qua đến các thông tin này. Chúng tôi luôn cố gắng để đưa các tin tức nhanh và chính xác nhất cho các bạn.

Cần bán Đất nông, lâm nghiệp tại Thành phố Biên Hòa

Bán khu đất hơn 6300m² vị trí 2, đường Huỳnh mẫn đạt , TP Biên Hòa. Giá 26 tỷ tl.

Hôm nay



5m

KT: 35x180m

Giá: 26 tỷ

Diện tích: 6.300 m²

Hướng: _

Đường Huỳnh Mẫn Đạt, Phường Hóa An, Thành phố Biên Hòa,

Hỗ trợ đăng tin: Ms.Nguyên - 0857.001.001 | Ms.Quỳnh - 0857.002.002 | Ms.Khanh - 0762.003.003 | Ms.Huê - 0762.004.004 | Ms.Ánh - 0372.005.005
 Thời gian làm việc: 7h30 - 12h; 13h30 - 17h (từ Thứ Hai - Thứ Bảy) | Email: contact@alonhadat.com.vn | Ms.Nhung - 0372.006.006

Trợ giúp - Hướng dẫn



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 trung thực. Xin trân trọng cảm ơn.

- ☐ Tài sản đã bán/cho thuê ☐ Tin không có thật ☐ Nội dung không đúng với thực tế
☐ Giá không đúng ☐ Không liên lạc được ☐ Địa chỉ bất động sản không đúng
☐ Lý do khác:

Nội dung phản ánh

☐ Tôi không muốn xem tin của người đăng này trong vòng: Số ngày Tất cả các tin của thành viên này sẽ ẩn đi với bạn trong khoảng thời gian bạn đã chọn.

Mã an toàn:

7 7 6

Gửi phản ánh

Có thể bạn muốn xem: Bán nhà Đồng Nai Bán nhà Thành phố Biên Hoà Bán nhà Phường Quyết Thắng Bán nhà Đường Hà Huy Giáp

Lưu ý:

Các bạn đang xem tin đăng trong mục "Mua bán nhà trong ngõ, bán nhà cấp 4, nhà hẻm, nhà Kiệt Thành phố Biên Hoà, Đồng Nai". Các thông tin rao vặt là do người đăng tin đăng tải toàn bộ thông tin. Chúng tôi hoàn toàn không chịu trách nhiệm về bất cứ thông tin nào liên qua đến các thông tin này. Chúng tôi luôn cố gắng để đưa các tin tức nhanh và chính xác nhất cho các bạn.

Bất động sản nổi bật

	HÀ 300 TR CHỈ CÒN 2TỶ5 BỐT LỘC CHƯ GỬI BÁN CÁN NHÀ 1T1L Giá: 2,6 tỷ 6m 2 lầu DT: 64 m ² 2 pn Thành phố Biên Hoà		Bán nhà 2 mặt tiền gần trường Nguyễn Trãi, Tân Biên, Biên Hoà, Giá: 4,1 tỷ 5m 3 pn DT: 160 m ² Thành phố Biên Hoà
	Bán nhà 200m2 vị trí cách lý văn sâm 70m , shr 100% thời cư 5,6 tỉ Giá: 5,6 tỷ 8m 1 lầu DT: 200 m ² 3 pn Thành phố Biên Hoà		bán nhà 1 set Lý Văn Sâm phường Tam Hiệp, vị trí gần chợ Lý Văn Sâm , Giá: 5,6 tỷ 5m 2 pn DT: 200 m ² Thành phố Biên Hoà
	Bán Nhà Mặt Tiền Hẻm P Tam Hiệp Gần Phạm Văn Thuận 150M Giá: 4,8 tỷ 6m 1 lầu DT: 160 m ² 4 pn Thành phố Biên Hoà		Nhà Mặt Tiền Hẻm P Tam Hiệp Gần Phạm Văn Thuận 150M Giá: 4,8 tỷ 6m 3 pn DT: 160 m ² Thành phố Biên Hoà
	Bán nhà 4 lầu ngay TTTM vincom P.Tân Tiến TP.Biên Hoà Giá: 6,5 tỷ 6m 4 lầu DT: 77 m ² 5 pn Thành phố Biên Hoà		Bán nhà 2 mặt tiền Q11A ngay BV ĐK THÁNH TÂM P.Tân Biên Tp.Biên Hoà Giá: 25 tỷ 10m 2 lầu DT: 410 m ² 7 pn Thành phố Biên Hoà
	Bán nhà phường Bình Đa , Vị trí 2 gần UB phường Giá: 5,2 tỷ 8m 2 lầu DT: 148 m ² 3 pn Thành phố Biên Hoà		Bán Nhà 1 lầu 1 trệt tâm huyết gần GX Lộc Lâm P.Hố Nai .Tp Biên Hoà . Giá: 1,45 tỷ 6m 1 lầu DT: 100 m ² 3 pn Thành phố Biên Hoà

Cần bán Nhà trong hẻm tại Thành phố Biên Hoà

	3m 1 lầu 1 phòng ngủ KT: --- Diện tích: 38 m ² Giá: 1,25 tỷ Đường Cách Mạng Tháng 8, Phường Quang Vinh, Thành phố Biên	20/03/2025
--	---	------------

	Bán nhà 1 lầu 1 trệt phường tân hoà gần đền thánh martin giá 950tr 2,5m 1 lầu 2 phòng ngủ KT: --- Diện tích: 42 m ² Giá: 950 triệu Quốc lộ 1A, Phường Tân Hòa, Thành phố Biên Hoà, Đồng Nai	31/03/2025
--	---	------------



Nhà đất bán

Nhà đất cho thuê

Dự án

Tin tức

Wiki BDS

Phân tích đánh giá

Danh bạ

hiệu quả hiển thị cùng
an Môi giới chuyên nghiệp

Đăng ký miễn phí

Bán / Đồng Nai / Biên Hòa / Bán đất tại đường Hà Huy Giáp

Tin đăng này đã hết hạn trên Batdongsan.com.vn.

Bạn có thể tham khảo những gợi ý dưới đây hoặc sử dụng công cụ tìm kiếm trên website để tìm những tin đăng mới nhất.

Xem nội dung

Động sản dành cho bạn



Đất phường Quyết Thắng cách đường Hà Huy Giáp 200m sổ riêng thổ cư, 4.2*21m, đường oto 3.45 tỷ

Chính chủ bán đất 2300m2 thổ cư mặt tiền đường H

3,45 tỷ · 87 m²

145 tỷ · 2.300 m²

Biên Hòa, Đồng Nai

Biên Hòa, Đồng Nai

Đăng 2 ngày trước

Đăng 5 ngày trước

Tin đăng đã xem



Kẹt ngân hàng cần bán gấp nhà mặt tiền

Bán nhà mặt tiền Hà Duy Phiên sát Vành Đai 3

870m2 mặt tiền Hà Duy Phiên - Thổ cư 270m2 - Đường xe c

4,45 tỷ · 230 m²

7 tỷ · 139 m²

15 tỷ · 870 m²

Củ Chi, Hồ Chí Minh

Củ Chi, Hồ Chí Minh

Củ Chi, Hồ Chí Minh

Đăng 1 tuần trước

Đăng 14/10/2024

Đăng 21/02/2025

Nội dung tin đăng:

Bán đất thổ cư P Quyết Thắng, Tp Biên Hoà

ong Hà Huy Giáp, Phường Trung Dũng, Biên Hòa, Đồng Nai

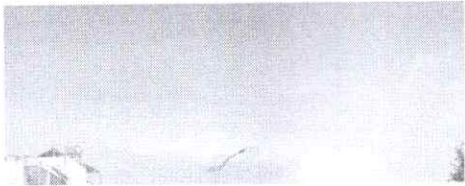


Lê Văn Thọ
Agent's ID: 310000

Chat Zalo

0985 746 939 · Sao chép

Đã sao chép liên kết



1/3



Mức giá Diện tích
1,45 tỷ 61,8 m²
~23,46 triệu/m² Mặt tiền 5 m



39,6% Giá tại khu vực này đã tăng trong vòng 1 năm qua.

Xem lịch sử

Thông tin mô tả

Chủ gửi bán lô đất trung tâm Biên Hòa, P. Quyết Thắng, cách đường Hà Huy Giáp chỉ 100m.
Số riêng thổ cư, đường 3 gác, xây dựng tự do.
Diện tích 62m² (5x12,3m).
Giá 1 tỷ 450tr thương lượng.
Liên hệ: 0985 746 939 Sao chép xem đất LVCC.

Đặc điểm bất động sản

đ	Mức giá	1,45 tỷ	/\	Đường vào	3 m
📄	Diện tích	61,8 m ²	📄	Pháp lý	Sổ đỏ/ Sổ hồng.
🏠	Mặt tiền	5 m			



Lê Văn Thọ
Xem trang cá nhân



📞 0985 746 939 Sao chép

Đã sao chép liên kết

TRANG BỔ SUNG GIẤY CHỨNG NHẬN

Tờ bản đồ số: 30.

Thửa đất số: 374

Số phát hành GCN: BV 120545

Số vào sổ cấp GCN: CH04894.

Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý

13/02/2015

Thế chấp bằng QSDĐ tại Ngân Hàng TMCP ĐT&PT Việt Nam - CN Đồng Nai, địa chỉ: Số 19 Nguyễn Đình Chiểu, Khu Phước Hải TT.Long Thành - H.Long Thành - T.Đồng Nai theo hồ sơ số 26068.000665.TC.VP (hợp đồng thế chấp số 01/2015/5252713/HĐBĐ, chứng thực ngày 13/02/2015).

VĂN PHÒNG ĐKĐB T.ĐỒNG NAI
CH. NHANH BIÊN HÒA

CH. NHANH BIÊN HÒA
CH. NHANH BIÊN HÒA

TRẦN NGỌC HẬU

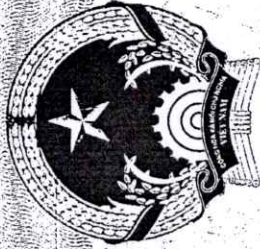


Trang bổ sung này luôn phải đính kèm Giấy chứng nhận mốc có giá trị pháp lý

Trang bổ sung số: 01

4770

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



GIẤY CHỨNG NHẬN

QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

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

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

Ông: Võ Văn Công

Năm sinh 1964, CMND số: 270018032

Bà: Lê Thị Minh Thư

Năm sinh 1965, CMND số: 270694535

Địa chỉ thường trú: 32E, đường Nguyễn Ái Quốc, xã Hóa An, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

BV 120545

93

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

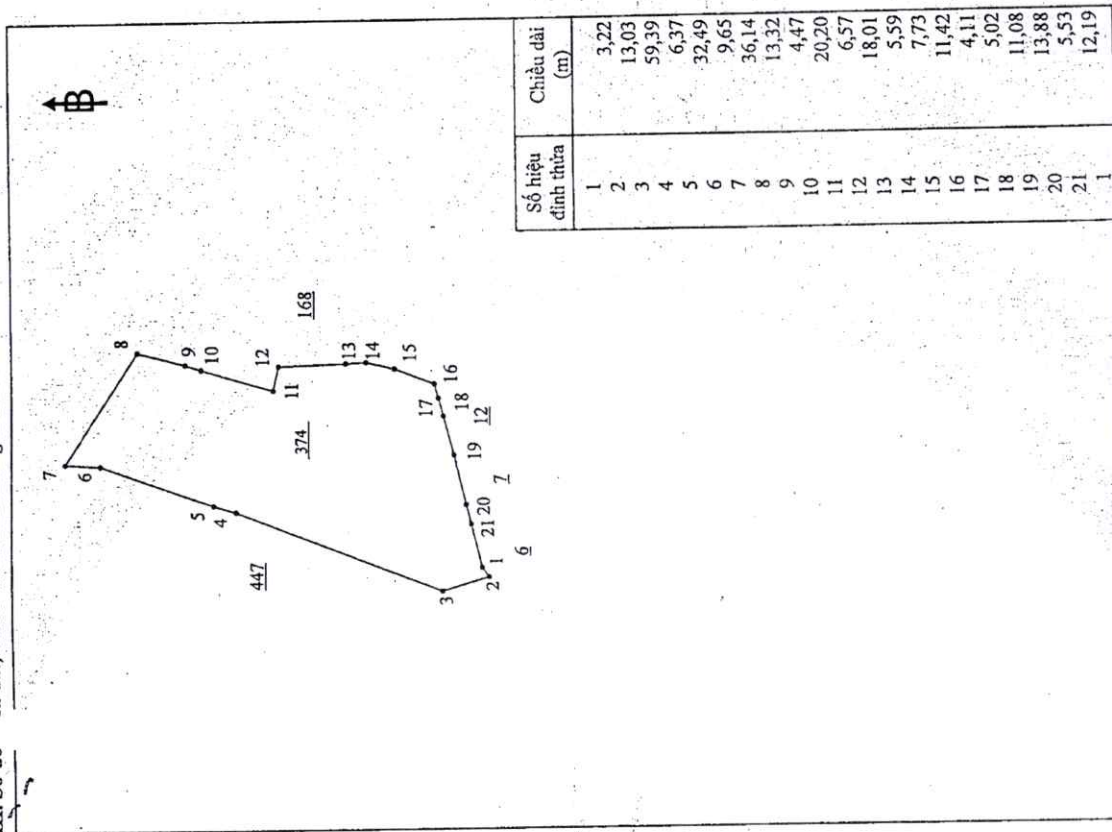
1. Thừa đất:

- Thửa đất số: 374 Từ bản đồ số: 30
- Địa chỉ: xã Hòa An, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
- Diện tích: 4252,2m², (bằng chữ: bốn nghìn hai trăm năm mươi hai phẩy hai mét vuông)
Trong đó: Diện tích được cấp: 4252,2m², Không được cấp: 0,0m²
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng
- Mục đích sử dụng: Đất trồng cây hàng năm khác.
- Thời hạn sử dụng: Đến ngày 01/07/2064
- Nguồn gốc sử dụng: Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất.

2. Nhà ở: -/-

- Công trình xây dựng khác: -/-
- Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-
- Cây lâu năm: -/-
- Ghi chú:

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



Ngày 31. tháng 12. năm 2014

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BIÊN HÒA
ANH PHÓ QUẬN CHỦ TỊCH



Phạm Anh Dũng

Số vào sổ cấp GCN: CH.0.4394.....

TRANG BỔ SUNG GIẤY CHỨNG NHẬN

Thửa đất số: 467
Số phát hành GCN: BV 120546
Số vào sổ cấp GCN: CH04893

Tờ bản đồ số: 30.

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
13/02/2015 Thế chấp bằng QSDĐ tại Ngân Hàng TMCP ĐT&PT Việt Nam - CN Đồng Nai, địa chỉ: Số 19 Đ. Nguyễn Đình Chiểu, Khu Phước Hải TT. Long Thành - H. Long Thành - T. Đồng Nai theo hồ sơ số 26068.000665.TC.VP (hợp đồng thế chấp số 01/2015/5252713/HĐBĐ, chứng thực ngày 13/02/2015).	VĂN PHÒNG ĐKDD T. ĐỒNG NAI CHI NHANH BIÊN HÒA  TRẦN NGỌC HẬU

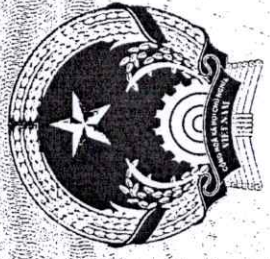


Trang bổ sung này luôn phải đính kèm Giấy chứng nhận mới có giá trị pháp lý

Trang bổ sung số:
01

4370

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



GIẤY CHỨNG NHẬN

QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

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

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

Ông: Võ Văn Công

Năm sinh 1964, CMND số: 270018032

Bà: Lê Thị Minh Thư

Năm sinh 1965, CMND số: 270694535

Địa chỉ thường trú: 32E, đường Nguyễn Ái Quốc, xã Hòa An, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

BV 120546

92

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

1. Thửa đất:

- a) Thửa đất số: 467 Tờ bản đồ số: 30
 b) Địa chỉ: xã Hòa An, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
 c) Diện tích: 5411,3m², (bằng chữ: năm nghìn bốn trăm mười một phẩy ba mét vuông)
 Trong đó: Diện tích được cấp: 5411,3m², Không được cấp: 0,0m²
 d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng
 đ) Mục đích sử dụng: Đất trồng cây hàng năm khác.
 e) Thời hạn sử dụng: Đất trồng cây hàng năm khác.
 g) Nguồn gốc sử dụng: Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền 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:

Ngày 11 tháng 12 năm 2014
 TM. ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BIÊN HÒA

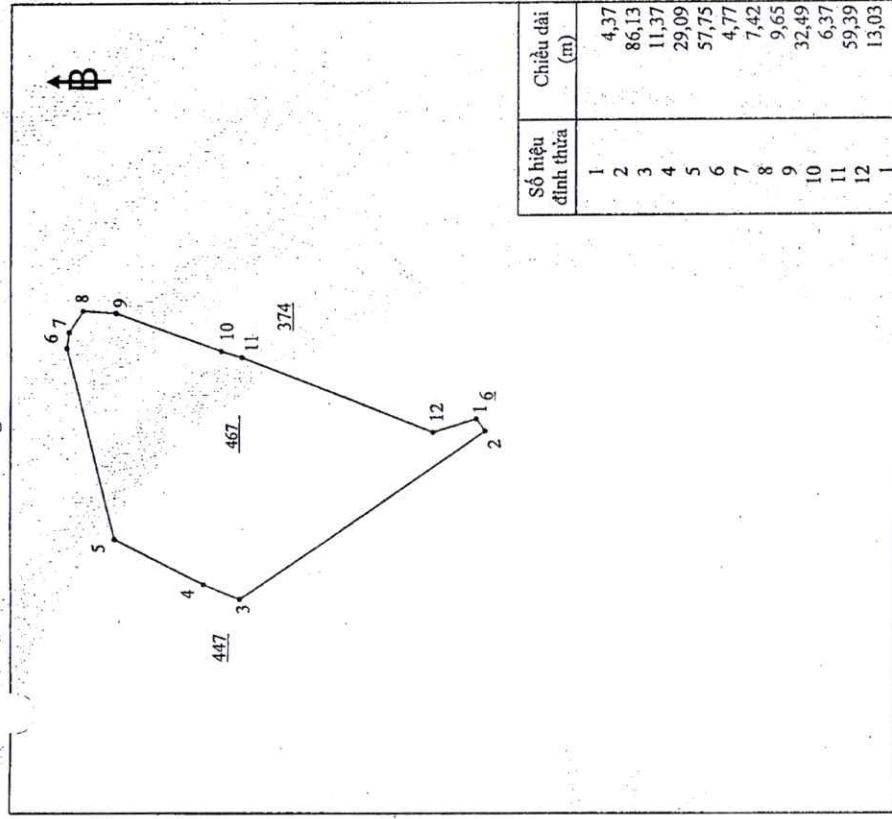
CHỦ TỊCH



Phạm Anh Dũng

Số vào sổ cấp GCN: CH.0483.....

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



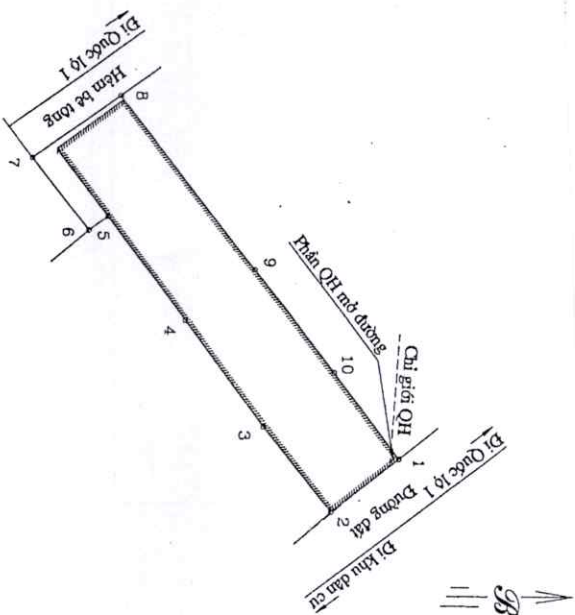
IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận

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

Mục II c/ Sơ đồ

SƠ ĐỒ THỬA ĐẤT VÀ MẶT BẰNG NHÀ

TỶ LỆ 1/200



Ghi chú:

Diện tích hiện trạng sử dụng:

Đất: Diện tích

Nhà: Diện tích

Diện tích xây dựng

Diện tích được công nhận:

Đất: Diện tích

Nhà: Diện tích

Diện tích xây dựng

Đất: Diện tích

Nhà: Diện tích

Diện tích xây dựng

Đất: Diện tích

Nhà: Diện tích

Diện tích xây dựng

Đất: Diện tích

Nhà: Diện tích

Diện tích xây dựng

Đất: Diện tích

Nhà: Diện tích

Diện tích xây dựng

Đất: Diện tích

Nhà: Diện tích

Diện tích xây dựng

Đất: Diện tích

Nhà: Diện tích

Diện tích xây dựng

Đất: Diện tích

Nhà: Diện tích

DẤU THỦ PHÍ

Chúng thực bản sao đúng với bản chính

Số chứng thực

Quyển số

Ngày

CÔNG CHỨNG VIỆN



Quản Đình Hương

Mục III - Thay đổi về chủ

Ngày tháng năm

Nội dung thay đổi và tên chủ mới

Xác nhận (Ký, đóng dấu)

BẢN SAO

TRANG BỔ SUNG GIẤY CHỨNG NHẬN

Thửa đất số : 198
Số phát hành GCN: 4701051828
Tờ bản đồ số : 22
Số vào sổ cấp GCN: 1711

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
26/12/2011. Thế chấp bằng QSHN & QSDĐ cho DN TN Dân Sinh tại Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Nhơn Trạch: địa chỉ: Đ25B xã Phú H.Nhơn Trạch - Đồng Nai theo hồ sơ 26041.000819.TC.VP (hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số 0312.0054/HĐTC ghi ngày 23/12/2011).	VĂN PHÒNG ĐK QSDĐ TP. BH KT. GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC NGUYỄN DUY TÂN
14/09/2016 Xóa nội dung đăng ký thế chấp ngày 26/12/2011 theo hồ sơ số 26041.000586.XC.VP	VĂN PHÒNG ĐK ĐT ĐỒNG NAI CHỊ NHANH BIÊN HOÀ TRẦN NGỌC HẬU

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



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

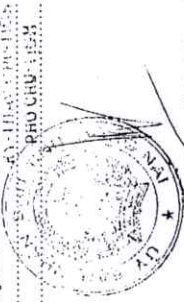
47101051828

GIẤY CHỨNG NHẬN BẢN SAO
QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở

Cá nhân hoặc tổ chức có tên ghi tại mục I là chủ sở hữu nhà ở và sử dụng đất ở

Mục I - Chủ sở hữu nhà ở và sử dụng đất ở	
Ông NGUYỄN VĂN HÙNG Sinh năm 1954	
CMND số: 270590369 Cấp ngày: 05/07/1980	
Bà VÔ THỊ XUÂN MẠI Sinh năm: 1961	
Mục II - Thực trạng nhà ở, đất ở	
a/ Nhà ở	b/ Đất ở
Địa chỉ: 62/25, đường hẻm Quốc Lộ 1, Phường Quyết Thắng 2, TP Biên Hoà	Thửa đất số: 198
Tổng diện tích sử dụng: 59,52 m ²	Tờ bản đồ số: 22
Diện tích xây dựng: 64,00 m ²	Diện tích: 69,10 m ²
Kết cấu nhà: Cột gạch, tường gạch, mái tôn	Hình thức sử dụng: Riêng 69,10 m ² Chung m ²
Số tầng: Một	
Mục III, Mục IV ở các trang sau là thành phần của giấy chứng nhận này	

Ngày: 21 tháng 01 năm 2015
T.M Ủy ban Nhân dân Tỉnh (Thành phố)



Hồ sơ gốc số 1711
(BẢN CẤP CHO CHỦ SỞ HỮU)

**CÔNG TY TNHH
THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN**
Số: A.038/25/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 24 tháng 03 năm 2025, tại trụ sở **CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN – SAIGON PA**, các bên gồm có:

Bên Thuê Dịch Vụ (gọi tắt là Bên A):

NGÂN HÀNG TMCP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN VIỆT NAM - CHI NHÁNH ĐỒNG ĐỒNG NAI

Mã số thuế : 0100150619-095

Địa chỉ : Số 115B, đường Lê Duẩn, Khu Phước Hải, TT Long Thành, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai

Đại diện : Ông Lê Minh Tiến

Chức vụ: Giám đốc chi nhánh

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 có thông tin như sau:
 - Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 374, 467, tờ bản đồ số 30, xã Hoà An, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai.
 - Giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 198, tờ bản đồ số 22, địa chỉ 62/2/5 đường hẻm quốc lộ 1, phường Quyết Thắng, TP Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.
 - Giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 197 tờ bản đồ số 22, địa chỉ 62/2/5 đường hẻm quốc lộ 1, phường Quyết Thắng, TP Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.
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 BV 120545 có số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 04894 được UBND TP Biên Hòa cấp ngày 31/12/2014.
 - Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 120546 có số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 04893 được UBND TP Biên Hòa cấp ngày 31/12/2014.
 - Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 506867 có số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS 02867 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 12/10/2018.
 - Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số phát hành 4701051828, có số vào sổ cấp giấy chứng nhận: 1711 được UBND tỉnh Đồng Nai cấp ngày 21/01/2003.
3. Nội dung công việc bao gồm: Thẩm định giá trị tài sản theo giá trị thị trường.
 - Đối với giá trị tài sản tại các thửa đất số 374, 467, cùng tờ bản đồ số 30, xã Hoà An, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai; và các thửa đất số 198, 197 cùng tờ bản đồ số 22, địa chỉ 62/2/5 đường hẻm quốc lộ 1, phường Quyết Thắng, TP Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, đề nghị SaigonPa tính trong điều kiện hợp thửa.

ĐIỀU 2: MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ

- Phục vụ công tác xử lý nợ

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: **30.000.000 VND.**

(Bằng chữ: Ba mươi triệu đồng)

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

2. Tiến độ thanh toán:
- Thanh toán toàn bộ phần phí ngay sau khi nhận Chứng thư và Báo cáo 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 GON
Mở tại : Ngân hàng Vietinbank - Chi nhánh 7.

ĐIỀU 7: SỬA ĐỔI BỔ SUNG HỢP ĐỒNG

- 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.
- 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

- 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.
- 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.
- 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.
- 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.

- Hai bên cam kết thực hiện đúng các điều khoản đã thỏa thuận trên.
- 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.
- Hợp đồng dịch vụ thẩm định giá này có hiệu lực từ ngày hai bên ký kết hợp đồng.
- 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

Giám Đốc
LÊ MINH TIẾN



ĐẠI DIỆN BÊN B
GIÁM ĐỐC

NGUYỄN THỊ DIỆU VI