

✧ Số chứng thư: 012/2025/A.036 (Số hợp đồng: A.030/25/SaigonPA/HĐ)

✧ Khách hàng yêu cầu thẩm định giá: Bà Nguyễn Thị Thủy

✧ Địa chỉ: Số 10/3A ấp Tân Hòa, xã Tân Hiệp, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh

✧ Tài sản thẩm định giá: Giá trị quyền sử dụng đất, giá trị công trình xây dựng trên đất

✧ Địa chỉ tài sản thẩm định: Một phần thửa đất 541, tờ bản đồ số 4, xã Tân Hiệp, huyện Hóc Môn, Tp. HCM

✧ Ngày phát hành chứng thư: 02/04/2025.



CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: Bà Nguyễn Thị Thủy

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số A.030/25/SaigonPA/HĐ ngày 28/03/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Bà Nguyễn Thị Thủy;

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định giá số 012/2025/A.036 ngày 02/04/2025 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.036 ngày 02/04/2025 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng: Bà Nguyễn Thị Thủy
- Địa chỉ: Số 10/3A ấp Tân Hòa, xã Tân Hiệp, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh

2. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên DN : Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn (Saigon PA)
- Địa chỉ : 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 có diện tích đất thực tế đo đạc là 935 m² và giá trị công trình xây dựng trên đất tại một phần thửa đất 541, tờ bản đồ số 4, xã Tân Hiệp, huyện Hóc Môn, Tp. HCM theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh có số hợp đồng số 109696/TTĐBĐ-CNHM (CS1) do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Tp. HCM cấp ngày 15/05/2024.

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tháng 03/2025. Ngày khảo sát hiện trạng 28/03/2025.

5. MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Phục vụ công tác xét xử Tòa.

6. CƠ SỞ GIÁ TRỊ THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Cơ sở giá trị thị trường.

7. GIẢ THIẾT VÀ GIẢ THIẾT ĐẶC BIỆT:

- Pháp lý của tài sản thẩm định giá là hợp pháp.
- Điều kiện giao dịch trên thị trường bình thường, người bán sẵn sàng bán và người mua sẵn sàng mua, không bị chi phối bởi lý do chủ quan khác.
- Giá ước tính giao dịch thành công là giá đại diện cho tài sản trên thị trường.
- Người cung cấp thông tin/hướng dẫn khảo sát có đầy đủ thẩm quyền, hiểu biết về tài sản.
- Giả thiết đặc biệt:
 - + Xác định giá trị tài sản thẩm định theo giá thị trường trong điều kiện giả định chủ tài sản được hợp thức hóa nhà (được Nhà nước cấp quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất) trong tương lai. Kết quả thẩm định chưa xét đến các chi phí liên quan đến việc xin cấp quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

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

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



9. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
I	Một phần thửa đất 541, tờ bản đồ số 4, xã Tân Hiệp, huyện Hóc Môn, Tp. HCM có diện tích đất thực tế đo đạc là 935 m²	935		29.997.605.000
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở nằm trong quy hoạch đất giao thông	211,9	32.083.000	6.798.387.700
1.2	Giá trị quyền sử dụng đất ở nằm ngoài quy hoạch đất giao thông	723,1	32.083.000	23.199.217.300
II	Giá trị công trình xây dựng trên đất			1.818.899.915
2.1	Mái tôn (3)	3,9		218.294
2.2	Tường gạch mái tôn (4) (5) (6)	70,2		306.791.031
2.3	Tường gạch mái tôn (7)	39,8		168.439.403
2.4	Mái lá (8) (12)			-
2.5	Mái ngói (13)	17,4		20.068.250
2.6	Mái tôn (10) (21)	30,5		30.585.019
2.7	1 lầu mái tôn (14)	234,6		1.259.706.964
2.8	Mái tôn (17)	25,9		33.090.954
Tổng giá trị (VND)				31.816.504.915

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 31.817.000.000VND.

Bằng chữ: Ba mươi một tỷ tám trăm mười bảy triệu đồng.

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

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

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

- Kết quả thẩm định giá chỉ có hiệu lực khi các bên tham gia tuân thủ và hoàn thành các điều khoản trong hợp đồng thẩm định giá số A.030/25/SaigonPA/HĐ. Trong trường hợp khách hàng không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ bao gồm nghĩa vụ thanh toán đã ghi trong Hợp đồng nêu trên trong thời hạn quy định thì mặc nhiên hợp đồng vô hiệu và toàn bộ Chứng thư/ Báo cáo thẩm định giá liên quan đến Hợp đồng này nếu được thoả thuận giao trước cho khách hàng sẽ không có giá trị pháp lý.
- Đối với phần diện tích đất nằm trong quy hoạch đất giao thông, Saigon PA tạm tính theo đơn 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.
- Kết quả thẩm định giá trên chỉ có giá trị khi chủ tài sản đã hoàn tất các thủ tục pháp lý và nghĩa vụ tài chính về quyền sử dụng đất và/hoặc quyền sở hữu công trình xây dựng theo quy định của Pháp luật.

- Khách hàng là chủ tài sản hoặc bên thứ ba yêu cầu thẩm định giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc cung cấp hồ sơ pháp lý, tài liệu liên quan quyền sở hữu, quyền sử dụng, đặc tính kinh tế - kỹ thuật và các tính năng khác có liên quan đến tài sản thẩm định và hướng dẫn Saigon PA khi khảo sát vị trí và hiện trạng thực tế tài sản.
- Khách hàng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác của danh mục, số lượng và các thông tin khác liên quan đến tài sản được thẩm định giá đã cung cấp. Saigon PA không thẩm định tính sở hữu hợp pháp hay những thay đổi pháp lý trên giấy tờ gốc mà có thể hiện hoặc không thể hiện trên bản sao đã được cung cấp, và Saigon PA giả định rằng tất cả giấy tờ pháp lý được cung cấp là trung thực và chính xác.
- Kết quả thẩm định trên đây, mặc dù đã được khảo sát, phân tích rất kỹ lưỡng nhưng vẫn là ý chủ quan của Tổ thẩm định giá. Nó có giá trị tham khảo cho mục đích đã ghi trong hợp đồng tại thời điểm thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng "cho một mục đích thẩm định giá" duy nhất theo yêu cầu của khách hàng tại hợp đồng. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.
- Báo cáo kết quả thẩm định giá được lập dựa trên pháp lý, đặc điểm kinh tế kỹ thuật, hiện trạng của tài sản thẩm định, năng lực chuyên môn của tổ thẩm định, các giả định, giả thiết được nêu xuyên suốt trong nội dung của báo cáo. Độ tin cậy của báo cáo phụ thuộc nhiều vào khả năng nhận xét và mức độ am hiểu của người đọc đối với các điều khoản đính kèm trong bản báo cáo này. Saigon PA hoàn toàn không có bất kỳ lợi ích nào, ngoài hợp đồng dịch vụ thẩm định giá, có thể gây ra mâu thuẫn làm ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định.
- Các số liệu được đo lại trên Bản đồ 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 đồ hoặc sai số trong quá trình đo đạc của tổ thẩm định. Sự sai lệch này có thể ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị khi đi kèm với các giả thiết, giả định được nêu xuyên suốt trong báo cáo kết quả thẩm định giá. Khách hàng và các bên liên quan chấp nhận rủi ro khi một số giả định được nêu ra có thể không chính xác trong thực tế, làm ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan cần xem xét kỹ trước khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Chứng thư thẩm định giá được phát hành 03 bản chính. Trong đó, Saigon PA giữ 01 bản, khách hàng giữ 02 bản – có giá trị như nhau.
- Mọi hình thức sao chép Chứng thư thẩm định giá không có sự đồng ý bằng văn bản của Saigon PA đều là hành vi vi phạm pháp luật.

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN

THẨM ĐỊNH VIÊN

GIÁM ĐỐC


Nguyễn Hữu Nam


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


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



BÁO CÁO KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ

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

- Tên DN : Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn (Saigon PA)
- Địa chỉ : 151 Trần Huy Liệu, Phường 8, Quận Phú Nhuận, TP HCM.
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá mã số 012/TĐG do Bộ Tài chính cấp lần đầu ngày 19/08/2015 và cấp đổi lần 3 ngày 21/09/2022.
- Hoạt động theo Thông báo số 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: Bà Nguyễn Thị Thủy
- Địa chỉ: Số 10/3A ấp Tân Hòa, xã Tân Hiệp, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh

2.2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- Giá trị quyền sử dụng đất có diện tích đất thực tế đo đạc là 935 m² và giá trị công trình xây dựng trên đất tại một phần thửa đất 541, tờ bản đồ số 4, xã Tân Hiệp, huyện Hóc Môn, Tp. HCM theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh có số hợp đồng số 109696/TTĐĐBĐ-CNHM (CS1) do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Tp. HCM cấp ngày 15/05/2024.

2.3. Mục đích thẩm định giá:

- Phục vụ công tác xét xử Tòa.

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 28/03/2025.

2.6. Nguồn thông tin được sử dụng trong quá trình thẩm định giá:

- Thông tin do khách hàng cung cấp;
- Thông tin thu thập trực tiếp từ kết quả khảo sát thực tế tại khu vực thẩm định giá;
- Thông tin thị trường về các giao dịch/rao bán tài sản trên các báo, internet, sàn giao dịch bất động sản và các phương tiện truyền thông khác đã qua kiểm chứng;
- Thông tin từ các văn bản pháp lý về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền trên đất, quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội tại khu vực thẩm định giá;
- Thông tin từ cơ sở dữ liệu sẵn có của Công ty Thẩm định giá Sài Gòn.

2.7. Căn cứ pháp lý để thẩm định giá:

- Luật giá số 16/2023/QH15 ngày 19/06/2023;
- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;
- Luật nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023;
- Nghị định số 78/2024/NĐ-CP ngày 01/07/2024 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều chỉnh điều của Luật giá về thẩm định giá.
- Nghị định 95/2024/NĐ-CP ngày 24/07/2024 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở;
- Nghị định số 71/2024 ngày 27/06/2024 của Chính phủ về Quy định về giá đất;
- Thông tư 34/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Quy định thi, quản lý, cấp và thu hồi Thẻ thẩm định viên về giá;
- Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về quy tắc đạo đức nghề nghiệp thẩm định giá, phạm vi công việc thẩm định giá, cơ sở giá trị thẩm định giá, hồ sơ thẩm định giá;
- Thông tư số 32/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ thị trường, cách tiếp cận từ chi phí, cách tiếp cận từ thu nhập;
- Thông tư số 31/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về thu thập và phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá;
- Thông tư số 36/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về thẩm định giá doanh nghiệp;
- Thông tư số 37/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về thẩm định giá tài sản vô hình;
- Thông tư số 38/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Quy trình về đánh giá hoạt động doanh nghiệp thẩm định giá; trích lập dự phòng rủi ro nghề nghiệp, chế độ báo cáo về hoạt động thẩm định giá của doanh nghiệp thẩm định giá và chi phí phục vụ cho việc thẩm định giá của doanh nghiệp thẩm định giá và chi phí phục vụ cho việc thẩm định giá của hội đồng thẩm định giá;
- Thông tư số 39/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Quy trình đào tạo, bồi dưỡng, cập nhật kiến thức và cấp chứng chỉ nghiệp vụ thẩm định giá;
- Thông tư số 42/2024/TT-BTC ngày 20/06/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về thẩm định giá bất động sản;
- Thông tư số 19/VBHN-BTC ngày 20/07/2017 của Bộ Tài chính, Hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định;
- Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10/6/2013 và áp dụng từ năm tài chính năm 2013, được sửa đổi, bổ sung bởi 02 Thông tư sau:
- Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số Điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 28/11/2016 và áp dụng từ năm tài chính 2016.
- Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/4/2017 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 4 năm 2013 và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13 tháng 10 năm 2016 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 26/5/2017 và áp dụng từ năm tài chính 2016.

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0309509811 ngày 09/11/2009 và cấp đổi ngày 25 tháng 7 năm 2022;
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá số 012/TĐG ngày 19/08/2015; cấp lại lần 3 ngày 21/09/2022;
- Thông báo số 1271/TB-BTC ngày 31/12/2024 của Bộ Tài chính về Danh sách thẩm định viên về giá đủ điều kiện hành nghề tại các doanh nghiệp thẩm định giá và Danh sách doanh nghiệp thẩm định giá, chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá không đảm bảo điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2025;
- Công văn số 1326/BXD-QLN ngày 08/08/2011, hướng dẫn kiểm kê, đánh giá lại giá trị tài sản cố định là nhà, vật kiến trúc;
- Quyết định 66/2024/QĐ-BXD ngày 24/09/2024 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành bảng giá nhà ở, công trình, vật kiến trúc xây dựng mới phần xây dựng công trình trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh;
- Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh ban hành quy định về bảng giá đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2020-2024;
- Quyết định số 79/2024/QĐ-UBND ngày 21/10/2024 của UBND thành phố Hồ Chí Minh về sửa đổi, bổ sung Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh về Bảng giá đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.
- Hợp đồng thẩm định giá số A.030/25/SaigonPA/HĐ ngày 28/03/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Bà Nguyễn Thị Thủy;
- Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh có số hợp đồng số 109696/TTĐBĐ-CNHM (CS1) do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Tp. HCM cấp ngày 15/05/2024;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào cấp GCN quyền sử dụng đất số 01605QSDĐ/21.11.95 theo Quyết định số: 141/QĐUB ngày 21/11/1995 do UBND huyện Hóc Môn cấp ngày 15/4/1996;
- Thông báo về việc lựa chọn tổ chức thẩm định giá của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25/02/2025.
- Phiếu yêu cầu thẩm định của Bà Nguyễn Thị Thủy ngày 28/03/2025.
- Các tài liệu khác có liên quan.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

3.1. Quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất

3.1.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại một phần thửa đất 541, tờ bản đồ số 4, xã Tân Hiệp, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp mặt tiền đường Đỗ Văn Dậy (đường nhựa rộng khoảng 10m (bao gồm cả lề), vị trí tài sản cách đường Dương Công Khi khoảng 60m, vị trí tài sản cách đường Tân Hiệp 19 khoảng 90m.

3.1.2. Hiện trạng khu đất

- Tổng diện tích đất theo Giấy chứng nhận: 1049,3 m²
- Tổng diện tích đất theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh: 935 m²
- ❖ Theo yêu cầu của khách hàng Saigon PA xác định giá trị phần diện tích đất có diện tích 935 m² theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15/5/2024. Trong đó:
 - + Diện tích đất ở nằm ngoài quy hoạch đất giao thông (ước tính): 211,9 m²
 - + Diện tích đất ở nằm trong quy hoạch đất giao thông: 723,1 m²

- Mục đích sử dụng đất: Thổ cư;
- Chiều rộng mặt tiền: khoảng 16,2 m;
- Hình dạng lô đất: Tương đối cân đối;
- Hiện trạng: Trên đất có công trình xây dựng.

3.1.3. Công trình xây dựng trên đất theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15/5/2024

❖ **Mái tôn (3)**

- Diện tích sàn theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh: 3,9m²
- Kết cấu xây dựng: Vách lợp tôn, trụ xi măng, mái tôn;
- Hiện trạng: chuồng gà để trống;
- Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng:
 - + Ngoại quan tổng thể bên ngoài ở mức kém;
 - + Vách lợp tôn rỉ sét,
 - + Mái rỉ sét 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				
Khung, cột	5	59	41	2,05
Tường				
Nền,sàn				0
Kết cấu đỡ mái				
Mái	4	60	40	1,6
Tổng cộng	9			3,65
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				40,56%

❖ **Tường gạch mái tôn (4) (5) (6)**

- Diện tích sàn theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh: 70,2m²
- Quy mô/Số tầng: Nhà 1 tầng
- Kết cấu xây dựng: Tường gạch, 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 trung bình, một vài chỗ bong tróc sơn, ẩm mốc;
 - + Nền sàn gạch ít trầy xước;
 - + Mái đang 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	29	71	7,1
Khung, cột	-	-	-	-
Tường	18	35	65	11,7
Nền,sàn	5	35	65	3,25
Kết cấu đỡ mái	9	37	63	5,67
Mái	17	37	63	10,71
Tổng cộng	59			38,43
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				65,14%

❖ **Tường gạch mái tôn (7)**

- Diện tích sàn theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh: 39,8m²
- Quy mô/Số tầng: Nhà 1 tầng
- Kết cấu xây dựng: Tường gạch, 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 trung bình, một vài chỗ bong tróc sơn, ẩm mốc;
 - + Nền sàn gạch ít trầy xước;
 - + Mái đang 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	29	71	7,1
Khung, cột	-	-	-	-
Tường	18	35	65	11,7
Nền,sàn	5	35	65	3,25
Kết cấu đỡ mái	9	37	63	5,67
Mái	17	37	63	10,71
Tổng cộng	59			38,43
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				65,14%

❖ **Mái lá (8) (12)**

- Qua khảo sát thực tế, dưới sự hướng dẫn của khách hàng, đối với công trình xây dựng là mái lá (8) (12) đã bị tháo dỡ. Do đó, Saigon PA không xác định giá trị công trình này.

❖ **Tường gạch mái ngói (13)**

- Diện tích sàn theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh: 17,4m²
- Kết cấu xây dựng: sàn BTCT, cột kèo sắt, mái ngói.
- 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;
 - + Cột kèo trầy xước, một vài chỗ rỉ sét;
 - + Nền sàn gạch ít trầy xước;
 - + 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				0
Khung, cột	5	37	63	3,15
Tường				0
Nền,sàn	15	40	60	9
Kết cấu đỡ mái				-
Mái	4	42	58	2,32
Tổng cộng	24			14,47
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				60,29%

❖ **Tường gạch mái tôn (10) (21)**

- Diện tích sàn theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh: 30,5m²

- Kết cấu xây dựng: nền xi măng cột kèo sắt, 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;
 - + Cột kèo trầy xước, một vài chỗ rỉ sét;
 - + Nền xi măng một vài chỗ bị bể;
 - + Mái tôn rỉ sét.

- **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				0
Khung, cột	5	43	57	2,85
Tường				0
Nền,sàn	15	45	55	8,25
Kết cấu đỡ mái				-
Mái	4	46	54	2,16
Tổng cộng	24			13,26
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				55,25%

❖ **1 lầu mái tôn (14)**

- Diện tích sàn theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh: 234,6m²
- Quy mô/Số tầng: Nhà 2 tầng
- Kết cấu xây dựng: Tường gạch, sàn BTCT, mái tôn.
- Hiện trạng: Đang được sử dụng để ở bình thường.
- Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng:
 - + Ngoại quan tổng thể bên ngoài ở mức trung bình;
 - + Tường một vài chỗ bong tróc sơn;
 - + Nền sàn gạch ít trầy xước;
 - + Mái chưa có dấu hiệu xuống cấp.

- **Chất lượng còn lại của công trình xây dựng:**

Kết cấu chính	Tỷ lệ của kết cấu chính %	Tỷ lệ hao mòn %	Tỷ lệ chất lượng còn lại %	Tỷ lệ còn lại của kết cấu chính %
Móng	10	25	75	7,5
Khung, cột	-	-	-	-
Tường	18	30	70	12,6
Nền,sàn	13	31	69	8,97
Kết cấu đỡ mái	6	32	68	4,08
Mái	10	32	68	6,8
Tổng cộng	57			39,95
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				70,09%

❖ **Mái tôn (17)**

- Diện tích sàn theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh: 25,9m²
- Kết cấu xây dựng: sàn BTCT, tường gạch + rào sắt, cột BTCT+ sắt, kèo sắt, 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 trung bình, một vài chỗ rỉ sét;
 - + Nền sàn gạch ít trầy xước;
 - + Mái đang 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	9	30	70	6,3
Khung, cột	13	34	66	8,58
Tường	7	36	64	4,48
Nền,sàn	12	36	64	7,68
Kết cấu dầm mái	9	37	63	5,67
Mái	10	37	63	6,3
Tổng cộng	60			39,01
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				65,02%

3.1.4. Thông tin quy hoạch

- Tài sản thẩm định thuộc quy hoạch đất ở và đất giao thông (căn cứ theo Quyết định số 6982/QĐ-UB-QLĐL ngày 30/09/1995 của Ủy ban nhân dân thành phố).

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

4.1. Thông tin tổng quan về thị trường

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

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

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

5. GIẢ THIẾT VÀ GIẢ THIẾT ĐẶC BIỆT

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

- + Xác định giá trị tài sản thẩm định theo giá thị trường trong điều kiện giả định chủ tài sản được hợp thức hóa nhà (được Nhà nước cấp quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất) trong tương lai. Kết quả thẩm định chưa xét đến các chi phí liên quan đến việc xin cấp quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

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

❖ 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 T03/2025	Rao bán T03/2025	Rao bán T03/2025
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	Mặt tiền đường Đỗ Văn Dậy, xã Tân Hiệp, huyện Hóc Môn, Tp. Hồ Chí Minh	Mặt tiền đường Đỗ Văn Dậy, xã Tân Hiệp, huyện Hóc Môn, Tp. Hồ Chí Minh	Mặt tiền đường Đỗ Văn Dậy, xã Tân Hiệp, huyện Hóc Môn, Tp. Hồ Chí Minh	Mặt tiền đường Đỗ Văn Dậy, xã Tân Hiệp, huyện Hóc Môn, Tp. Hồ Chí Minh
6	Chiều rộng mặt tiền	16,20m	5,0m	5,0m	9,0m
7	Quy mô diện tích	935,0m ²	155,5m ²	160,9m ²	294,8m ²
8	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
9	Hình dáng	Tương đối cân đối	Cân đối	Tương đối cân đối	Tương đối cân đối

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
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)		6.500.000.000	6.500.000.000	10.500.000.000
12	Nhận định từ giá rao bán về giá ước tính giao dịch thành công		Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá 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)		6.370.000.000	6.370.000.000	10.290.000.000
14	Kết cấu công trình xây dựng		Nhà 1 tầng	Nhà 1 tầng	Đất trống
	Diện tích sàn sử dụng		66,1	34,0	0,0
	Giá trị công trình xây dựng (VND)		310.425.430	159.674.200	0
15	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		38.968.000	38.597.000	34.905.000
16	Thông tin tham chiếu		Lê Quốc Phương 0964564184	Lê Quốc Phương 0964564184	Phạm Văn Dường 0988453743

❖ **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)		38.968.000	38.597.000	34.905.000
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		38.968.000	38.597.000	34.905.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
2	Điều kiện giao dịch	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		38.968.000	38.597.000	34.905.000
3	Vị trí	Mặt tiền đường Đỗ Văn Dậy, xã Tân Hiệp, huyện Hóc Môn, Tp. Hồ Chí Minh	Mặt tiền đường Đỗ Văn Dậy, xã Tân Hiệp, huyện Hóc Môn, Tp. Hồ Chí Minh	Mặt tiền đường Đỗ Văn Dậy, xã Tân Hiệp, huyện Hóc Môn, Tp. Hồ Chí Minh	Mặt tiền đường Đỗ Văn Dậy, xã Tân Hiệp, huyện Hóc Môn, Tp. Hồ Chí Minh
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		38.968.000	38.597.000	34.905.000
4	Chiều rộng mặt tiền	16,20m	5,0m	5,0m	9,0m
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,60%	5,60%	3,60%
	Mức điều chỉnh		2.182.208	2.161.432	1.256.580
	Giá trị sau điều chỉnh		41.150.208	40.758.432	36.161.580
5	Quy mô diện tích	935,0m ²	155,5m ²	160,9m ²	294,8m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		-19,49%	-19,35%	-16,01%
	Mức điều chỉnh		-7.594.863	-7.468.520	-5.588.291
	Giá trị sau điều chỉnh		33.555.345	33.289.913	30.573.290
6	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		33.555.345	33.289.913	30.573.290
7	Hình dáng	Tương đối cân đối	Cân đối	Tương đối cân đối	Tương đối cân đối
	Tỷ lệ điều chỉnh		-3,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		-1.169.040	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		32.386.305	33.289.913	30.573.290
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		32.386.305	33.289.913	30.573.290

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		32.386.305	33.289.913	30.573.290
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		32.083.169		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		1%	4%	-5%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		32.083.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		10.946.111	9.629.952	6.844.871
	Số lần điều chỉnh		3	2	2
	Biên độ điều chỉnh		3,0% - 19,5%	5,6% - 19,4%	3,6% - 16,0%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-6.581.695	-5.307.088	-4.331.711

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

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

- Về yếu tố chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định có chiều rộng mặt tiền 16,2m. Trong khi đó, tài sản so sánh 1; 2; 3 có chiều rộng mặt tiền lần lượt khoảng 5m; 5m; 9m kém lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất cao hơn tài sản so sánh 1; 2; 3 lần lượt khoảng 5,6%; 5,6%; 3,6% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có quy mô diện tích 935m². Trong khi đó, tài sản so sánh 1; 2; 3 có quy mô diện tích lần lượt 155,5m²; 160,9m²; 294,8m² 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 khoảng 19,49%; 19,35%; 16,01% về yếu tố quy mô diện tích.
- Về yếu tố hình dáng: Tài sản thẩm định có hình dáng tương đối cân đối tương đồng với tài sản so sánh 2; 3. Trong khi đó, tài sản so sánh 1 có hình dáng cân đối 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 khoảng 3% về yếu tố hình dáng.

❖ **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 **32.083.000 VND/m²**.

- Tài sản thẩm định có diện tích đất nằm ngoài quy hoạch đất giao thông: 723,1 m²

$$\begin{aligned}\text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích đất} \times \text{Đơn giá} \\ &= 723,1 \text{ m}^2 \times 32.083.000 \text{ VND/m}^2 \\ &= \mathbf{23.199.217.300 \text{ VNĐ.}}\end{aligned}$$

- Tài sản thẩm định có diện tích đất nằm trong quy hoạch đất giao thông: 211,9 m².

$$\begin{aligned}\text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích đất} \times \text{Đơn giá} \\ &= 211,9 \text{ m}^2 \times 32.083.000 \text{ VND/m}^2 \\ &= \mathbf{6.798.387.700 \text{ VNĐ.}}\end{aligned}$$

Lưu ý: Đối với phần diện tích đất nằm trong quy hoạch đất giao thông, Saigon PA tạm tính đơn giá thị trường. Trong trường hợp Nhà nước thu hồi phần diện tích đất này để thực hiện dự án theo quy hoạch, giá đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định.

6.2.2. Xác định giá trị công trình xây dựng

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

- Giá trị công trình xây dựng trên đất được xác định theo công thức sau:

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

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Chất lượng còn lại (%)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
	Giá trị công trình xây dựng trên đất				
1	Mái tôn (3)	3,9	40,56%	138.000	218.294
2	Tường gạch mái tôn (4) (5) (6)	70,2	65,14%	6.709.000	306.791.031
3	Tường gạch mái tôn (7)	39,8	65,14%	6.497.000	168.439.403
4	Mái lá (8) (12)				-
5	Mái ngói (13)	17,4	60,29%	1.913.000	20.068.250
6	Mái tôn (10) (21)	30,5	55,25%	1.815.000	30.585.019
7	1 lầu mái tôn (14)	234,6	70,09%	7.661.000	1.259.706.964
8	Mái tôn (17)	25,9	65,02%	1.965.000	33.090.954

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

7. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
I	Một phần thửa đất 541, tờ bản đồ số 4, xã Tân Hiệp, huyện Hóc Môn, Tp. HCM có diện tích đất thực tế đo đạc là 935 m²	935		29.997.605.000
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở nằm trong quy hoạch đất giao thông	211,9	32.083.000	6.798.387.700
1.2	Giá trị quyền sử dụng đất ở nằm ngoài quy hoạch đất giao thông	723,1	32.083.000	23.199.217.300
II	Giá trị công trình xây dựng trên đất			1.818.899.915
2.1	Mái tôn (3)	3,9		218.294
2.2	Tường gạch mái tôn (4) (5) (6)	70,2		306.791.031
2.3	Tường gạch mái tôn (7)	39,8		168.439.403
2.4	Mái lá (8) (12)			-
2.5	Mái ngói (13)	17,4		20.068.250
2.6	Mái tôn (10) (21)	30,5		30.585.019
2.7	1 lầu mái tôn (14)	234,6		1.259.706.964
2.8	Mái tôn (17)	25,9		33.090.954
Tổng giá trị (VND)				31.816.504.915

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 31.817.000.000VND.

Bằng chữ: Ba mươi một tỷ tám trăm mười 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.030/25/SaigonPA/HĐ. Trong trường hợp khách hàng không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ bao gồm nghĩa vụ thanh toán đã ghi trong Hợp đồng nêu trên trong thời hạn quy định thì mặc nhiên hợp đồng vô hiệu và toàn bộ Chứng thư/ Báo cáo thẩm định giá liên quan đến Hợp đồng này nếu được thoả thuận giao trước cho khách hàng sẽ không có giá trị pháp lý.
- Đối với phần diện tích đất nằm trong quy hoạch đất giao thông, Saigon PA tạm tính đơn 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.

- Kết quả thẩm định giá trên chỉ có giá trị khi chủ tài sản đã hoàn tất các thủ tục pháp lý và nghĩa vụ tài chính về quyền sử dụng đất và/hoặc quyền sở hữu công trình xây dựng theo quy định của Pháp luật.
- Khách hàng là chủ tài sản hoặc bên thứ ba yêu cầu thẩm định giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc cung cấp hồ sơ pháp lý, tài liệu liên quan quyền sở hữu, quyền sử dụng, đặc tính kinh tế - kỹ thuật và các tính năng khác có liên quan đến tài sản thẩm định và hướng dẫn Saigon PA khi khảo sát vị trí và hiện trạng thực tế tài sản.
- Khách hàng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác của danh mục, số lượng và các thông tin khác liên quan đến tài sản được thẩm định giá đã cung cấp. Saigon PA không thẩm định tính sở hữu hợp pháp hay những thay đổi pháp lý trên giấy tờ gốc mà có thể hiện hoặc không thể hiện trên bản sao đã được cung cấp, và Saigon PA giả định rằng tất cả giấy tờ pháp lý được cung cấp là trung thực và chính xác.
- Kết quả thẩm định trên đây, mặc dù đã được khảo sát, phân tích rất kỹ lưỡng nhưng vẫn là ý chủ quan của Tổ thẩm định giá. Nó có giá trị tham khảo cho mục đích đã ghi trong hợp đồng tại thời điểm thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng "cho một mục đích thẩm định giá" duy nhất theo yêu cầu của khách hàng tại hợp đồng. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.
- Báo cáo kết quả thẩm định giá được lập dựa trên pháp lý, đặc điểm kinh tế kỹ thuật, hiện trạng của tài sản thẩm định, năng lực chuyên môn của tổ thẩm định, các giả định, giả thiết được nêu xuyên suốt trong nội dung của báo cáo. Độ tin cậy của báo cáo phụ thuộc nhiều vào khả năng nhận xét và mức độ am hiểu của người đọc đối với các điều khoản đính kèm trong bản báo cáo này. Saigon PA hoàn toàn không có bất kỳ lợi ích nào, ngoài hợp đồng dịch vụ thẩm định giá, có thể gây ra mâu thuẫn làm ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định.
- Các số liệu được đo lại trên Bản đồ 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 đồ hoặc sai số trong quá trình đo đạc của tổ thẩm định. Sự sai lệch này có thể ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị khi đi kèm với các giả thiết, giả định được nêu xuyên suốt trong báo cáo kết quả thẩm định giá. Khách hàng và các bên liên quan chấp nhận rủi ro khi một số giả định được nêu ra có thể không chính xác trong thực tế, làm ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan cần xem xét kỹ trước khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.

10. CÁC PHỤ LỤC KÈM THEO:

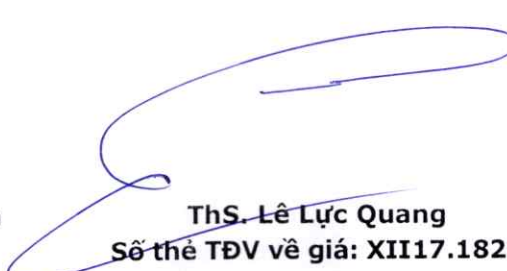
- Hồ sơ thẩm định giá của tài sản: kế hoạch thẩm định giá, các giấy tờ pháp lý liên quan đến tài sản thẩm định, sơ đồ vị trí tài sản, hình ảnh thực tế tài sản, báo cáo kiểm soát nội bộ và biên bản khảo sát hiện trạng tài sản.

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN

THẨM ĐỊNH VIÊN

GIÁM ĐỐC


Nguyễn Hữu Nam


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


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



MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH



Đường trước tài sản



Tổng quan tài sản



Tổng quan tài sản



Tổng quan tài sản



Mái tôn (3)



Tường gạch mái tôn (4) (5) (6)



Tường gạch mái tôn (4) (5) (6)



Tường gạch mái tôn (4) (5) (6)



Tường gạch mái tôn (7)



Tường gạch mái tôn (7)

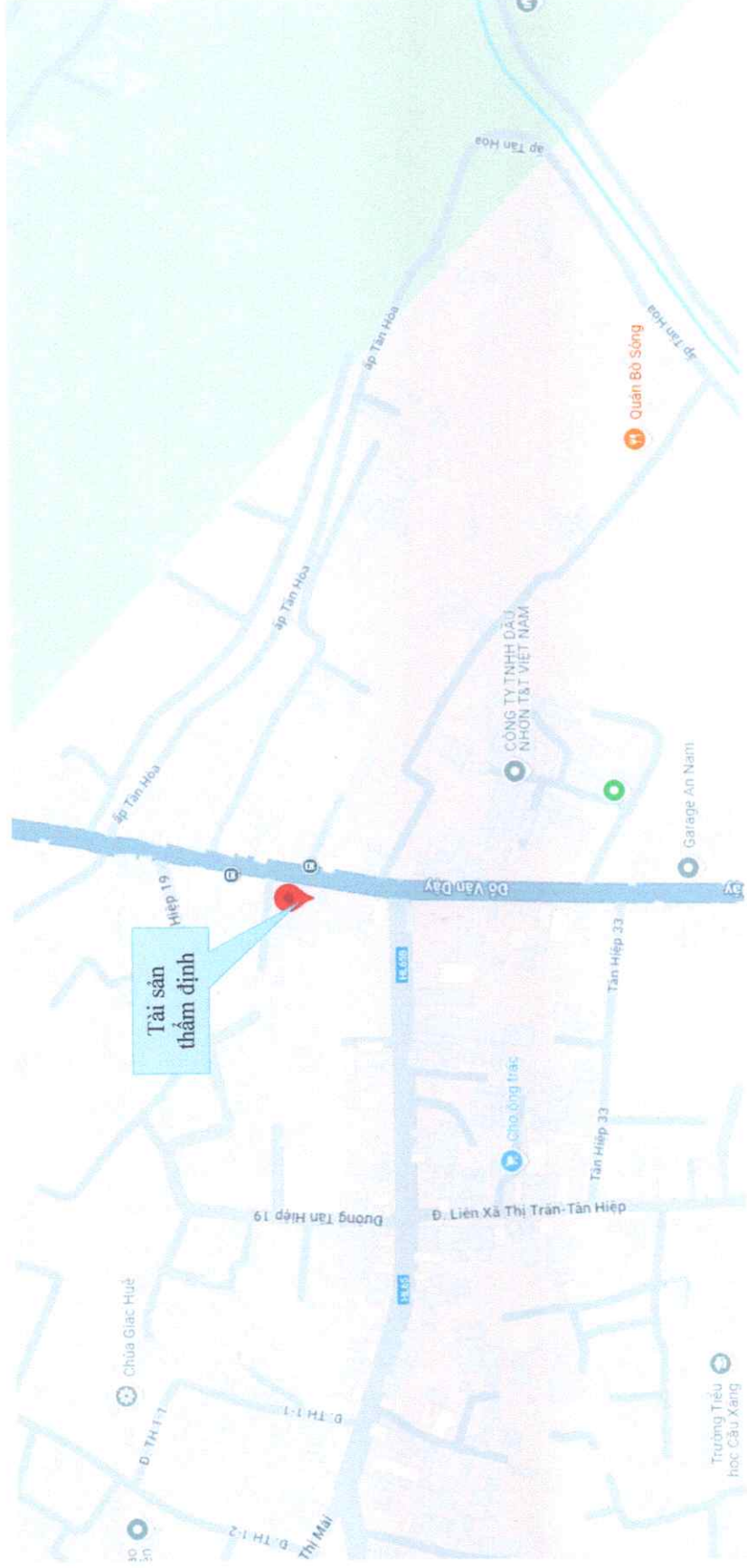


Mái ngói (13)



Mái tôn (10) (21)

SƠ ĐỒ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH



TRANG BỔ SUNG GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Thửa đất số: 541
Tờ bản đồ số: 04
Số vào sổ cấp giấy: 01605/QSDD
Số phát hành GCN QSDD: G 013627

VI- Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Ngày, tháng, năm	Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
16.10.06	Ông Nguyễn Ngọc Anh sinh năm 1966 CMND số 022626068 do CA. TPHCM cấp ngày 06-05-2005, thường trú tại 10/3A ấp Tân Hoà xã Tân Hiệp huyện Hóc Môn, TPHCM, bà Quách Thị Kim Anh sinh năm 1966 CMND số 021751906 do CA. TPHCM cấp ngày 19-10-1999, thường trú tại 161/3A khu phố 6 phường Đông Hưng Thuận quận 12, TP.HCM; nhận tặng cho một phần thửa đất số 541 diện tích 261.7m ² theo Hợp đồng số 07/Q01/TP/CC-SCT/HĐGD ngày 11-09-2006 của UBND xã Tân Hiệp.	TUN. CHỦ TỊCH UBND HUYỆN HÓC MÔN TP. TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG  Hồ Minh Dương
14.2.07	Ông Nguyễn Văn Sáng bảo lãnh thế chấp GCNQSDD cho Ngân Hàng Công Thương Việt Nam – Chi Nhánh Củ Chi theo hợp đồng thế chấp số 008/07.HĐTC ký kết ngày 13-02.2007 có chứng thực số 23 của CT.UBND xã Tân Hiệp ngày 13.02.2007.	TUN. CHỦ TỊCH UBND HUYỆN HÓC MÔN TP. TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG  Hồ Minh Dương
12.11.2007	Đã xoá đăng ký thế chấp theo xác nhận của Ngân Hàng Công Thương Việt nam Chi Nhánh Củ Chi ngày 20.11.2007.	TUN. CHỦ TỊCH UBND HUYỆN HÓC MÔN TP. TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG  Hồ Minh Dương
10.12.2007	Ông Nguyễn Văn Láng bảo lãnh thế chấp GCNQSDD cho Ngân Hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín Chi Nhánh Tân Phú theo hợp đồng thế chấp số 217/HĐTC ký kết ngày 05.12.2007 có chứng thực số 217 của CT.UBND xã Tân Hiệp ngày 05.12.2007.	TUN. CHỦ TỊCH UBND HUYỆN HÓC MÔN TP. TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG  Hồ Minh Dương

Hóc Môn, ngày 25 tháng 02 năm 2025

THÔNG BÁO
VỀ VIỆC LỰA CHỌN TỔ CHỨC THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: - Công ty TNHH thẩm định giá Sài Gòn, địa chỉ: 151 Trần Huy Liệu, Phường 8, Quận Nhú Phượn, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thủy, địa chỉ: Số 10/3A ấp Tân Hòa, xã Tân Hiệp, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Quốc Bảo

- Bị đơn: Ông Nguyễn Như Quân; địa chỉ: Số 10/3A ấp Tân Hòa, xã Tân Hiệp, huyện Hóc Môn Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Nguyễn Thị Thu Yên; địa chỉ: Số 10/3A ấp Tân Hòa, xã Tân Hiệp, huyện Hóc Môn Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Trần Quốc Bảo.

- Bà Quách Thị Kim Anh, ông Nguyễn Ngọc Hiếu, ông Nguyễn Trung Hậu, cùng địa chỉ: Số 36/16 đường ĐTH 40, Khu phố 2, phường Tân Hưng Thuận, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà Kim Anh, ông Hiếu, ông Hậu: Ông Nguyễn Hoàng Long

Căn cứ vào Điều 104 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Biên bản về việc lựa chọn tổ chức thẩm định giá ngày 21/02/2025

Xét thấy: Các đương sự đã thỏa thuận lựa chọn tổ chức thẩm định giá tài sản để thực hiện việc thẩm định giá tài sản.

Vì các lẽ trên, Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn thông báo:

1. Tổ chức thẩm định giá tài sản để thực hiện việc thẩm định giá tài sản là Công ty TNHH thẩm định giá Sài Gòn, địa chỉ: 151 Trần Huy Liệu, Phường 8, Quận Nhú Phượn, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tài sản thẩm định giá: Nhà, đất tại thửa đất số 541, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.049,3m² (diện tích thực tế đo đạc là 935 m²), tọa lạc tại xã Tân Hiệp, huyện Hóc

Môn, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01605 QSDĐ/21.11.95, Quyết định số 141/QĐUB ngày 21/11/1995 do Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn cấp ngày 15/4/1996 cho ông Nguyễn Văn Sáng.

2. Việc thẩm định giá được thực hiện theo quy định của pháp luật về thẩm định giá tài sản.

3. Các đương sự có nghĩa vụ cung cấp kết quả thẩm định giá cho Tòa án.

Nơi nhận:

- Như trên,
- Lưu hồ sơ.

**THẨM PHÁN**

Phạm Thị Hương

KẾ HOẠCH THẨM ĐỊNH GIÁ

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

- Khách hàng: Bà Nguyễn Thị Thủy
- Tài sản thẩm định giá : Giá trị quyền sử dụng đất, giá trị công trình xây dựng trên đất
- Địa điểm thẩm định giá: Một phần thửa đất 541, tờ bản đồ số 4, xã Tân Hiệp, huyện Hóc Môn, Tp. HCM
- Mục đích thẩm định giá: Phục vụ công tác xét xử Tòa.

2. Phương thức, cách thức tiến hành thẩm định giá :

- Nghiên cứu hồ sơ pháp lý, tài liệu, đặc điểm tài sản thẩm định giá do khách hàng cung cấp và thẩm định hiện trạng tài sản thẩm định giá.
- Khảo sát, phân tích nguồn dữ liệu thông tin giá thị trường tại thời điểm thẩm định giá.

3. Dữ liệu cần thiết cho cuộc thẩm định giá, các tài liệu cần thu nhập về thị trường, tài sản thẩm định giá, tài sản so sánh:

- Thực trạng và triển vọng cung cầu của nhóm(loại) tài sản thẩm định giá.
- Các thông tin khác có liên quan, tài liệu về thị trường của tài sản thẩm định giá, thông tin các tài sản so sánh.

4. Nghiên cứu hồ sơ, tài liệu về tài sản thẩm định giá:(hồ sơ đầy đủ hay không đầy đủ, cần bổ sung hồ sơ gì, ...): đầy đủ.

5. Tiến độ thực hiện :

STT	Kế hoạch thực hiện	Thời gian thực hiện		
		Thời gian cho phép	Thời gian	
			Bắt đầu	Kết thúc
1	Nghiên cứu hồ sơ, yêu cầu bổ sung (nếu có)	1 ngày	27/03/2025	27/03/2025
2	Thẩm định hiện trạng	1 ngày	28/03/2025	28/03/2025
3	Thu nhập thông tin	1 ngày	29/03/2025	29/03/2025
4	Phân tích thông tin, áp dụng các phương pháp thẩm định giá	1 ngày	31/03/2025	31/03/2025
5	Hoàn thiện Báo cáo và Chứng thư thẩm định giá	1 ngày	01/04/2025	01/04/2025

6. Tổ chức thực hiện :

- Tổ thẩm định viên: Nguyễn Hữu Nam
- Thẩm định viên: Lê Lực Quang

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

Ngày 27 tháng 03 năm 2025

Tổ thẩm định giá

Ban Giám đốc


Nguyễn Hữu Nam


Lê Lực Quang



TP.HCM, 16...giờ 00...ngày 02 tháng 04 năm 2025.

BÁO CÁO KIỂM SOÁT NỘI BỘKính gửi: Ban Giám đốc Công Ty.Người lập: **Trợ lý thẩm định:** Nguyễn Hữu Nam**Thẩm định viên:** Lê Đức Quang Phòng/ban: Thẩm định nghiệp vụ 1

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

Hồ sơ số : HS-03/25-04.2 ngày(thụ lý) 10/3/2025

Tài sản thẩm định: Giá trị quyền sử dụng đất có diện tích đất 935m² và giá trị công trình xây dựng trên đất tại một phần thửa đất 541, tờ bản đồ 4, xã Tân Hiệp, huyện Hóc Môn, TP.HCM

Khách hàng: Nguyễn Thị Thuý

Mục đích thẩm định: phục vụ công tác xét xử Tòa Thời điểm thẩm định: 10/3/2025

Yêu cầu khác của khách hàng:

Thời gian thực hiện: 10/3/2025

1. Quy trình thẩm địnhĐã thực hiện đầy đủ quy trình thẩm định theo Tiêu chuẩn, quy định của công ty ☒Đang bổ sung quy trình ☐

Ý kiến bổ sung :

2. Phương pháp thẩm định:

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

Biện luận:

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

Giá trị của tài sản được thẩm định là 31.817.000.000 đ

Giá chưa bao gồm :

Ghi chú: Đính kèm theo file hồ sơ thẩm định theo báo cáo.**Phần dành cho Kiểm soát nội bộ:****1. Quy trình thẩm định**

SAIGON PA – BÁO CÁO KIỂM SOÁT NỘI BỘ

Thực hiện đầy đủ quy trình thẩm định



Cần bổ sung quy trình



Nội dung bổ sung : *không*

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

Pháp lý: *ĐP*

Nội dung miêu tả tài sản thẩm định: *ĐP*

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 *31.816.904.915 VNĐ*

5. Ý kiến khác (nếu có):

Thẩm định viên

Lê Lực Quang

Kiểm soát viên

Nguyễn Thị Vân

Ý kiến của Ban giám đốc

Một số thay đổi khi thực hiện mẫu này:

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



CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

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

Điện thoại: 08.39956939 - Fax: 08.39956596

BIÊN BẢN KHẢO SÁT TÀI SẢN

Hôm nay, vào lúc 09 giờ 00 ngày 28 tháng 03 năm 2025. Chúng tôi gồm có:

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

TĐV: P. Lê Quang
Thợ lý TĐV: Nguyễn Hữu Nam

2. Đại diện khách hàng Thẩm định giá:

Nguyễn Thị Thuỳ Yên

Thực hiện hợp đồng thẩm định giá tài sản đã ký kết, các bên cùng có mặt tại địa chỉ của tài sản Thẩm định giá:

Giá trị quyền sử dụng đất có diện tích 935 m² và giá trị công trình xây dựng trên đất tại một phần thửa đất 541, tờ bản đồ 4, xã Tân Hiệp, huyện Hóc Môn, TP.HCM

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

Thực trạng tài sản thẩm định giá:

Tổng diện tích đất theo GCN: 1049,3 m²
Tổng diện tích đất theo bản đồ hiện trạng vị trí - áp dụng: 935 m²
Theo yêu cầu khách hàng xác định giá trị đất theo bản đồ hiện trạng vị trí - áp dụng
Mục đích: Thổ cư
Chiều rộng mặt tiền: 16,2 m
Hình dáng lô đất: hình chữ nhật
Hiện trạng: Có công trình xây dựng trên đất
Tài sản tiếp giáp mặt tiền là Ván Dãy (tường nhà ở cách khoảng 10 m (cả 2))
Tài sản cách đường Dương Công Khi khoảng 60 m

STT	Địa chỉ tài sản theo bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh số HĐ: 109696/TTĐĐĐĐ_CNHM (CS1)	Diện tích sàn XD (m ²)	Kết cấu công trình xây dựng	Hiện trạng	Ghi chú
1	Diện tích sàn công trình xây dựng trên đất theo bảng thống kê phân loại diện tích (3)	3,9	mái tôn, vách lọc tôn, khu xi măng		
2	Diện tích sàn công trình xây dựng trên đất theo bảng thống kê phân loại diện tích (4);(5);(6)	70,2	Hướng gió, Sàn BTCT, mái tôn	Nhà 1 tầng	
3	Diện tích sàn công trình xây dựng trên đất theo bảng thống kê phân loại diện tích (7)	39,8	Hướng gió, Sàn BTCT, mái tôn	Nhà 1 tầng	
4	Diện tích sàn công trình xây dựng trên đất theo bảng thống kê phân loại diện tích (8)(12)	—		Đã bảo vệ	

STT	Địa chỉ tài sản theo bản đồ hiện trạng vị trí – áp dụng ranh số HD: 109696/TTĐBĐĐ_CNHM (CS1)	Diện tích sản XD (m ²)	Kết cấu công trình xây dựng	Hiện trạng	Ghi chú
5	Diện tích sản công trình xây dựng trên đất theo bảng thông kê phân loại diện tích (13)	17,4	mái ngói, Sàn BTCT, Cột + kèo Sắt		
6	Diện tích sản công trình xây dựng trên đất theo bảng thông kê phân loại diện tích (10); (21)	30,5	mái che tôn, nền xi măng, cột kèo sắt		
7	Diện tích sản công trình xây dựng trên đất theo bảng thông kê phân loại diện tích (14)	234,6	tường gạch má tôn, Sàn BTCT	Nhà 1 tầng 1 lầu	
8	Diện tích sản công trình xây dựng trên đất theo bảng thông kê phân loại diện tích (17)	25,9	tường gạch + 100 Sắt - Sàn BTCT - má tôn, cột BTCT + Sắt, kèo Sắt		

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Sơ đồ vị trí:

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

Đại diện Công ty TĐG Sài Gòn

Khách hàng


Nguyễn Hữu Nam


Lê Đức Quang



Nguyễn Thị Thu Yết

Phiếu số 1

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

Tên phường (xã):

Tên người được điều tra:

Lê Quốc Phương 0964564184

- Địa chỉ⁽¹⁾:

huyện Hóc Môn, Tp.
Hồ Chí Minh

Thời điểm CN/trúng đất giá:

Rao bán T03/2025

- Giá bds chuyển nhượng/trúng đấu giá:

6.370.000.000 VNĐ triệu đồng/bất động sản

- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá:

triệu đồng/thửa hoặc

38.968.000 VNĐ/m²

- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng:

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

- Nguồn thông tin:

<https://batdongsan.com.vn/ban-nha-mat-pho-duong-do-van-day-xa-tan-hiep/ban-cap-4-tien-hoc-mon-gia-ban-6-5-ty-pr33142583>

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số:

Thửa đất số:

diện tích:

156m²

- Địa chỉ thửa đất⁽²⁾:

Mặt tiền đường Đỗ Văn Dậy, xã Tân Hiệp, huyện Hóc Môn, Tp. Hồ Chí Minh

- Kích thước mặt tiền:

05m

- Kích thước chiều sâu thửa đất:

00m

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

- Mục đích sử dụng:

ODT

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+Trung tâm hành chính:

+Trung tâm thương mại, chợ

+Cơ sở giáo dục

+Cơ sở thể dục thể thao

+Cơ sở y tế

+Công viên khu vui chơi giải trí

-Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật

+Điều kiện về giao thông: Độ rộng:

Đường nhựa

cấp đường:

+Kết cấu mặt đường:

Tiếp giáp với mặt đường;

+Điều kiện về cấp thoát nước:

Tốt

+Điều kiện về cấp điện:

Tốt

-Các yếu tố liên quan đến hạ tầng xã hội

+Hạ tầng giao thông công cộng:

+Hạ tầng không gian:

+Hạ tầng cung cấp dịch vụ:

+Hạ tầng văn hóa, thể thao

+Hạ tầng môi trường:

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

Không có

- Thời hạn sử dụng đất

Không có bất lợi gì về mặt phong thủy

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 1 tầng

Cấp nhà:

Năm xây dựng

-Diện tích xây dựng:

m²

Diện tích sàn sử dụng:

66 m²

-Số tầng

01

- 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 29 tháng 03 năm 2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Nguyễn Hữu Nam

Lê Lực Quang

batdongsan.com.vn/ban-nha-mat-pho-duong-do-van-day-xa-tan-hiep-hoc-mon-cap-4-tien-hoc-mon-gia-ban-6-5-ty-pr3314233

M Gmail YouTube Maps Quyết định 432/QĐ... Tải ứng dụng Đăng tin

Đăng tin C

Đường Đỗ Văn Dậy Xã Tân Hiệp, Hóc Môn, Hà Nội

Bán nhà cấp 4 mặt tiền Đỗ Văn Dậy - Tân Hiệp - Hóc Môn, giá bán 6,5 tỷ

Đường Đỗ Văn Dậy Xã Tân Hiệp, Hóc Môn, Hà Nội

Mức giá: 6,5 tỷ / 141,8 triệu/m²

Diện tích: 155,5 m²

1/24,3% Giá trị khu vực này đã tăng trung bình 1 năm qua

Xem lịch sử giá

Lê Quốc Phương
Xem thêm 3 tin khác

Đã xem chat

0964 564 184 - Gọi ngay

Bán nhà mặt phố tại Huyện Hóc Môn

Thời Tam Thiên (32)

Tân Xuân (76)

Đa Diễm (19)

Tân Hiệp (12)

Hóc Môn (11)

Trung Chánh (10)

Đông Thành (9)

Khuôn Thôn (8)

Xuân Trại Thượng (6)

Tân Tân (5)

Xem thêm

Đặc điểm nổi bật

Cần hộ M-One Nam Tân Dân

Chợ thủ phủ nông sản Hóc Môn

Xuân Trại Thượng

Bán đất Xã Tân Tân Hóc

batdongsan.com.vn/ban-nha-mat-pho-duong-do-van-day-xa-tan-hiep-hoc-mon-cap-4-tien-hoc-mon-gia-ban-6-5-ty-pr3314233

M Gmail YouTube Maps Quyết định 432/QĐ... Tải ứng dụng Đăng tin

Đường Đỗ Văn Dậy Xã Tân Hiệp, Hóc Môn, Hà Nội

Mức giá: 6,5 tỷ / 141,8 triệu/m²

Diện tích: 155,5 m²

1/24,3% Giá trị khu vực này đã tăng trung bình 1 năm qua

Xem lịch sử giá

Tin này đã hết hạn nhưng có thể vẫn còn giá trị giao dịch hoặc tham khảo. Hãy xem xét kỹ lưỡng và tìm kiếm để tìm những tin đáng tin cậy nhất.

Thông tin mô tả

Bán 2 căn nhà mặt tiền Đỗ Văn Dậy - Tân Hiệp - Hóc Môn, vị trí đông đúc, thuận tiện buôn bán mọi ngành nghề, giá bán 6,5 tỷ

Đặc điểm nổi bật

Mức giá: 6,5 tỷ / Pháp lý: Giấy tờ sổ hồng riêng

Diện tích: 155,5 m²

Lịch sử giá bán nhà mặt phố tại Xã Tân Hiệp, huyện Hóc Môn

Màu sắc: Chưa chọn

1 năm 2 năm 5 năm

46 triệu/m² Giá bán phổ biến nhất 17/28

24,3% Giá bán đã tăng trung bình 1 năm qua (12/24 - 12/25)

36,1% Giá hiện tại thấp hơn đỉnh 72 triệu/m² 12/28

Mô hình phân tích

Tư vấn chuyên gia

Quy trình chi phí làm nhà

Trình bày

Quy trình lấy nhà

Xem tuổi làm nhà

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

1. Thửa đất:

- a) Thửa đất số: 520 Tô bản đồ số: 2
b) Địa chỉ: xã Tân Hiệp, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.
c) Diện tích: 155,5 m² bằng chữ: (Một trăm năm mươi lăm phẩy năm mét vuông).
d) Hình thức sử dụng: ruộng 155,5 m² chung không.
đ) Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn 155,5 m².
e) Thời hạn sử dụng: Lâu dài.
g) Nguồn gốc sử dụng: Công nhận quyền sử dụng đất như giao đất có thu tiền sử dụng đất

2. Nhà ở:

- a) Địa chỉ: xã Tân Hòa, xã Tân Hiệp, huyện Hóc Môn, Tp. HCM.
b) Diện tích: 66,1 m² c) Diện tích sàn: 66,1 m².
d) Kết cấu: Trầm, gạch, mái lợp.
đ) Cấp (hạng): 4.
e) Số tầng: 1.
g) Năm hoàn thành xây dựng: "..." h) Thời hạn sở hữu: "..."

3. Công trình xây dựng khác: "..."

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: "..."

5. Cây lâu năm: "..."

6. Ghi chú:

- Chức năng khu đất: Dân cư nông thôn tỷ lệ 1/5000 theo Quyết định số 3680/QĐ-UBND ngày 21/08/2010 của UBND Thành phố.
- Lộ giới đường Đỗ Văn Dậy: 40m theo QĐ số 6982/QĐ-UBND-QLĐT ngày 30/9/1995 của UBND TP.
- Diện tích đất: 72,8m² không phù hợp quy hoạch được công nhận.
- Diện tích nhà: 34,4m² không phù hợp quy hoạch không được công nhận.
- Năm xây dựng "..." xây dựng năm 1989, tháng 5/2006, xây dựng lại.
- Phần chỉ tiết xem bản đồ hiện trạng vị trí số 15/VPPDK ngày 27/07/2012 của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện Hóc Môn.
- Giấy chứng nhận này được cấp theo Tờ trình số: 506/.../TNMT ngày 27/08/2004 của Phòng Tài Nguyên và Môi Trường.

Hóc Môn, ngày 02 tháng 01 năm 2014

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN HÓC MÔN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Lê Tuấn Tài

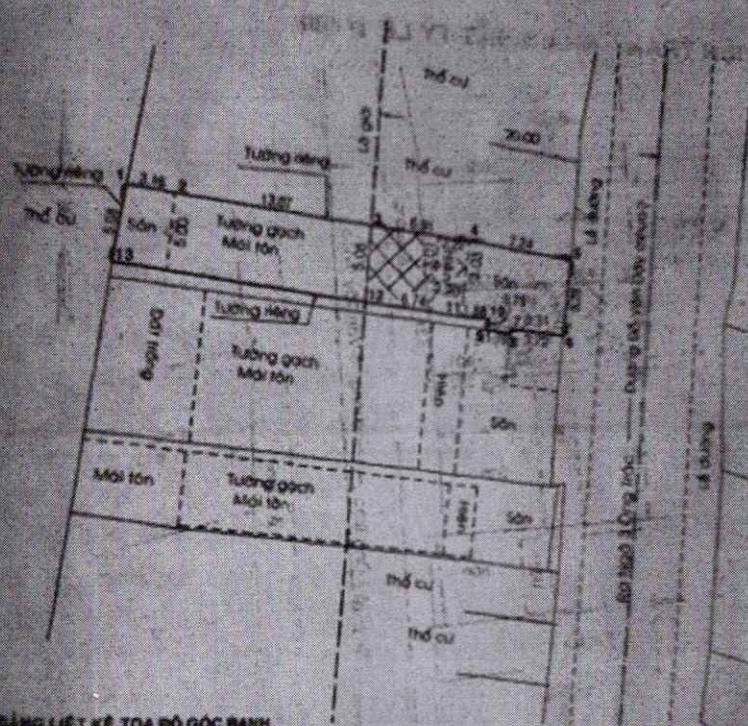
Số: 40/2014/QĐ-UBND

UBND

V.ĐK

PINMT

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



BẢNG LIỆT KÊ TỌA ĐỘ GÓC BÊN

Số thứ tự điểm	Tọa độ X (m)	Tọa độ Y (m)	Điểm	Số thứ tự điểm	Tọa độ X (m)	Tọa độ Y (m)
1	1207170.90	51	1	5	1207168.54	51
2	1207170.39	59	2	6	1207167.29	51
3	1207169.65	59	3	7	1207167.29	51
4	1207169.35	51	4	8	1207167.29	51
5	1207168.54	51	5	9	1207167.29	51
6	1207167.29	51	6	10	1207167.29	51

IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý

Xác

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

Tên phường (xã):

Tên người được điều tra:

Lê Quốc Phương 0964564184

- Địa chỉ⁽¹⁾:

huyện Hóc Môn, Tp. Hồ Chí Minh

Thời điểm CN/trúng đất giá:

Rao bán T03/2025

- Giá bds chuyển nhượng/trúng đấu giá:

6.370.000.000 VNĐ triệu đồng/bất động sản

- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá:

triệu đồng/thửa hoặc

38.597.000 VNĐ/m²

- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng:

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

- Nguồn thông tin:

<https://batdongsan.com.vn/ban-nha-mat-pho-duong-do-van-day-xa-tan-hiep/ban-cap-4-tien-hoc-mon-gia-ban-6-5-ty-pr33142583>

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số:

Thửa đất số:

diện tích:

161m²- Địa chỉ thửa đất⁽²⁾:

Mặt tiền đường Đỗ Văn Dậy, xã Tân Hiệp, huyện Hóc Môn, Tp. Hồ Chí Minh

- Kích thước mặt tiền:

05m

- Kích thước chiều sâu thửa đất:

00m

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

- Mục đích sử dụng:

ODT

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+Trung tâm hành chính:

+Trung tâm thương mại, chợ

+Cơ sở giáo dục

+Cơ sở thể dục thể thao

+Cơ sở y tế

+Công viên khu vui chơi giải trí

-Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật

+Điều kiện về giao thông: Độ rộng:

Đường nhựa

cấp đường:

+Kết cấu mặt đường:

Tiếp giáp với mặt đường;

+Điều kiện về cấp thoát nước:

Tốt

+Điều kiện về cấp điện:

Tốt

-Các yếu tố liên quan đến hạ tầng xã hội

+Hạ tầng giao thông công cộng:

+Hạ tầng không gian:

+Hạ tầng cung cấp dịch vụ:

+Hạ tầng văn hóa, thể thao

+Hạ tầng môi trường:

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

Không có

- Thời hạn sử dụng đất

Không có bất lợi gì về mặt phong thủy

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 1 tầng

Cấp nhà:

Năm xây dựng

-Diện tích xây dựng:

m²

Diện tích sàn sử dụng

34 m²

-Số tầng

01

- 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 29 tháng 03 năm 2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Nguyễn Hữu Nam

Lê Lực Quang



PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

Tên phường (xã):

Tên người được điều tra:

Phạm Văn Dương 0988453743

- Địa chỉ⁽¹⁾:huyện Hóc Môn, Tp.
Hồ Chí Minh

Thời điểm CN/trúng đất giá:

Rao bán T03/2025

- Giá bds chuyển nhượng/trúng đấu giá: 10.290.000.000 VNĐ triệu đồng/bất động sản

- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: triệu đồng/thửa hoặc 34.905.000 VNĐ/m²

- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng:

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

- Nguồn thông tin:

<https://guland.vn/post/dat-mt-duong-do-van-day-xa-tan-hiep-9-x-33-931777>

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số:

Thửa đất số:

diện tích:

295m²- Địa chỉ thửa đất⁽²⁾:

Mặt tiền đường Đỗ Văn Dậy, xã Tân Hiệp, huyện Hóc Môn, Tp. Hồ Chí Minh

- Kích thước mặt tiền:

09m

- Kích thước chiều sâu thửa đất:

00m

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

- Mục đích sử dụng:

ODT

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+Trung tâm hành chính:

+Trung tâm thương mại, chợ

+Cơ sở giáo dục

+Cơ sở thể dục thể thao

+Cơ sở y tế

+Công viên khu vui chơi giải trí

-Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật

+Điều kiện về giao thông: Độ rộng:

Đường nhựa

cấp đường:

+Kết cấu mặt đường:

Tiếp giáp với mặt đường;

+Điều kiện về cấp thoát nước:

Tốt

+Điều kiện về cấp điện:

Tốt

-Các yếu tố liên quan đến hạ tầng xã hội

+Hạ tầng giao thông công cộng:

+Hạ tầng không gian:

+Hạ tầng cung cấp dịch vụ:

+Hạ tầng văn hóa, thể thao

+Hạ tầng môi trường:

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

Không có

- Thời hạn sử dụng đất

Không có bất lợi gì về mặt phong thủy

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

2.1. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

-Nhà ở: Loại nhà:

Đất trống

Cấp nhà:

Năm xây dựng

-Diện tích xây dựng:

m²

Diện tích sàn sử dụng:

0 m²

-Số tầng

- Tài sản khác (nếu có):

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

-Loại tài sản

-Năm xây dựng

Diện tích xây dựng:

-Tài sản khác (nếu có):

-Thu nhập bình quân năm:

-Chi phí bình quân năm

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

- Loại cây trồng: Cây lâu năm ☐,Rừng trồng ☐

-Diện tích:

Mật độ trồng:

Năm trồng

- Giá trị khai thác tính theo thu nhập từ việc thu hoạch sản phẩm tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch của cây lâu

năm:

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

đất:

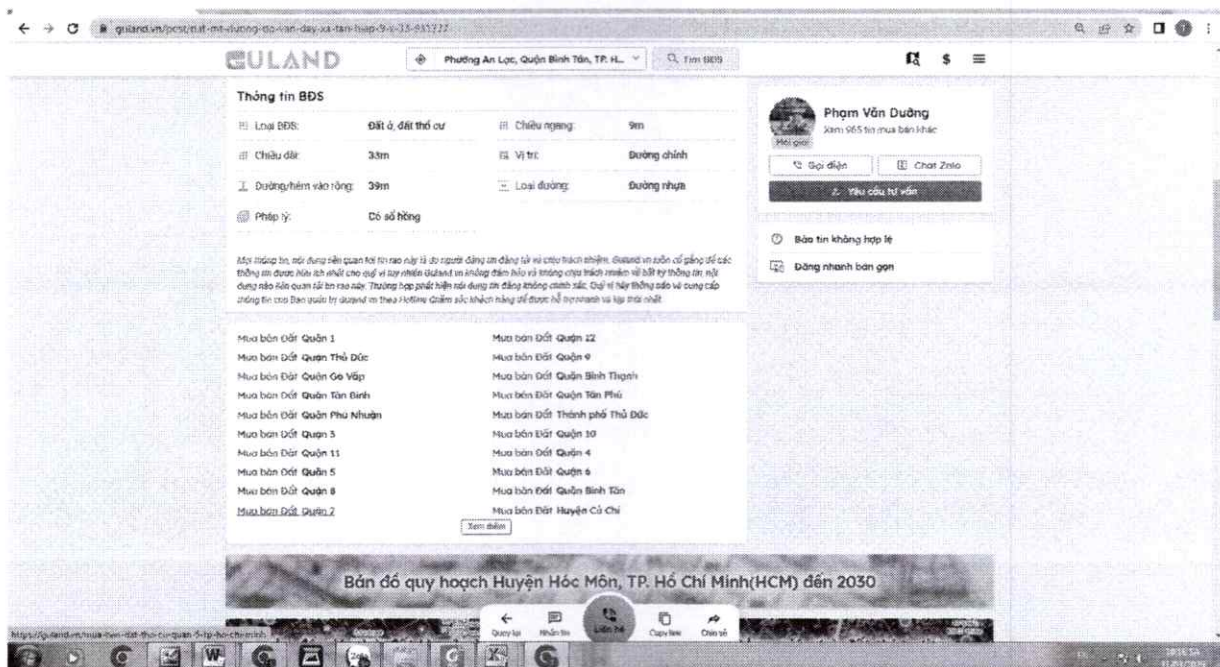
Ngày 29 tháng 03 năm 2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Nguyễn Hữu Nam

Lê Lực Quang



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

1. Thửa đất:

- a) Thửa đất số: 0005 - Tờ bản đồ số: 4.
- b) Tọa độ: xã Tân Hiệp, huyện Hòa Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh.
- c) Diện tích: 294,8 m², bằng chữ (bằng chữ viết tắt: m²): hai trăm chín mươi bốn phẩy tám mét vuông.
- d) Hình thức sử dụng: ở dân cư - diện tích: 294,8 m², bằng chữ: ở dân cư.
- e) Mục đích sử dụng: ở dân cư - diện tích: 294,8 m².
- f) Thời hạn sử dụng: không hạn chế.
- g) Nguồn gốc sử dụng: Công nhận quyền sử dụng đất nhà nước do xã Tân Hiệp sử dụng đất.

2. Nhà ở:

- a) Địa chỉ: (b) xã Tân Hiệp, xã Tân Hiệp, huyện Hòa Mỹ, TP. HCM.
- b) Diện tích xây dựng: 108,9 m².
- c) Diện tích sàn: 108,9 m².
- d) Kết cấu: 1 tầng trệt, mái tôn, một gác.
- e) Công năng: ở.
- f) Thời hạn sử dụng: không hạn chế.

3. Công trình xây dựng khác:

4. Rừng sản xuất và rừng phòng hộ:

5. Cây lâu năm:

6. Công trình:

- Công trình quy hoạch: Diện tích quy hoạch: 1/24.000 theo Quyết định số 3680/QĐ-T. UBND ngày 21/08/2010 của UBND Thành phố.
- Lô đất quy hoạch: 1/24.000 theo Quyết định số 162/CĐ-B. UBND ngày 28/09/2010 của UBND huyện TP. HCM.
- Lô đất quy hoạch: 1/24.000 theo Quyết định số 608/QĐ-UBND. UBND ngày 30/09/1997 của UBND TP. HCM.
- Diện tích đất: 122,3 m² và diện tích nhà ở: 7 m² bằng phố hợp quy hoạch được công nhận.
- Năm xây dựng: 1977. Xây dựng trước năm 1975, năm 1977 xây dựng lại. Diện tích: 208,3 m² xây dựng.

- Phần chỉ giới xây dựng: theo quy định của pháp luật về đất đai.

- Sổ địa chính và Sổ địa sản: theo quy định của pháp luật về đất đai.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: theo quy định của pháp luật về đất đai.

- Nguồn và Mặt Trông:

Hòa Mỹ, ngày 22 tháng 11 năm 2014

TÀI DUY BAN NHÂN DÂN HUYỆN HÒA MỸ

KT CHỦ TỊCH

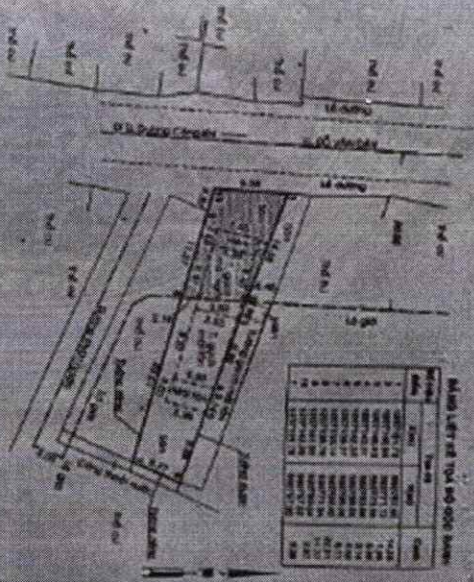


Trần Thị

Số vào sổ cấp GCN: CGL-0036/2

VPHK

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



HÀNG 1

IV. Nội dung thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận

Nội dung thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận

16-11-2014

Xác nhận của cơ quan

có thẩm quyền

16-11-2014

Xác nhận của cơ quan

có thẩm quyền

16-11-2014

Xác nhận của cơ quan

có thẩm quyền

16-11-2014

Xác nhận của cơ quan

có thẩm quyền

16-11-2014

Xác nhận của cơ quan

có thẩm quyền

16-11-2014

Xác nhận của cơ quan

có thẩm quyền

Đề nghị xã và gia đình phải có trách nhiệm kê khai báo cáo về tình hình sử dụng đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với thửa đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Căn cứ pháp luật: Luật Đất đai năm 2013, Luật Nhà ở năm 2010, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006, Luật Xây dựng năm 2014, Luật Quy hoạch đô thị năm 2009, Luật Quy hoạch vùng năm 2009, Luật Quy hoạch tỉnh năm 2009, Luật Quy hoạch huyện năm 2009, Luật Quy hoạch xã năm 2009, Luật Quy hoạch thôn năm 2009, Luật Quy hoạch ấp năm 2009, Luật Quy hoạch khu năm 2009, Luật Quy hoạch phường năm 2009, Luật Quy hoạch quận năm 2009, Luật Quy hoạch thành phố năm 2009, Luật Quy hoạch tỉnh năm 2009, Luật Quy hoạch vùng năm 2009, Luật Quy hoạch quốc gia năm 2009.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 11 năm 2014



Trần Thị

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 28 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):

Bà: Nguyễn Thị Thủy

Địa chỉ : Số 10/3A ấp Tân Hòa, xã Tân Hiệp, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh

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

CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

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

Mã số thuế : 0309509811

Điện thoại : (028) 39956939

Fax: (028) 39956596

Đại diện : **Bà Nguyễn Thị Diệu Vi**

Chức vụ: **Giám đốc**

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

ĐIỀU 1: NỘI DUNG CỦA HỢP ĐỒNG

1. Theo yêu cầu của Bên A, Bên B đồng ý nhận thực hiện dịch vụ thẩm định giá trị tài sản:

- Giá trị đất và giá trị nhà tại: xã Tân Hiệp, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích đất thực tế đo đạc là 935 m² theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh có số hợp đồng số 109696/TTĐBĐ-CNHM (CS1) do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Tp. HCM cấp ngày 15/05/2024.

2. Hồ sơ pháp lý Bên A cung cấp cho bên B gồm có các tài liệu sau:

- Bản vẽ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15/5/2024;



- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào cấp GCN quyền sử dụng đất số 01605QSDD/21.11.95 theo Quyết định số: 141/QĐUB ngày 21/11/1995 do UBND huyện Hóc Môn cấp ngày 15/4/1996;
3. Nội dung công việc: Đối với phần diện tích đất nằm ngoài quy hoạch đất giao thông có diện tích 723,1 m² và diện tích đất nằm trong quy hoạch đất giao thông có diện tích 211,9 m² đều tính theo đơn giá thị trường.

ĐIỀU 2: MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ

- Phục vụ cho việc xét xử Tòa.

ĐIỀU 3: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ BÊN A

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

ĐIỀU 4: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ BÊN B

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

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

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

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

ĐIỀU 5: THỜI GIAN THỰC HIỆN HỢP ĐỒNG

1. Công việc thẩm định giá được tiến hành trong thời gian 05 ngày làm việc kể từ ngày Hợp đồng được ký kết.

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

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

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

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

1. Phí dịch vụ thẩm định tài sản nêu tại Điều 1 của Hợp đồng là: **58.000.000 VNĐ**

(Bằng chữ: Năm mươi tám triệu đồng)

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

2. Tiến độ thanh toán:

– Đợt 1: Tạm ứng 50% phí thẩm định giá ngay khi ký hợp đồng dịch vụ thẩm định

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

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

Số tài khoản : 6321205334696

Tên tài khoản : NGUYEN THI DIEU THU

Ngân hàng : Agribank – CN Bắc Sài Gòn.

ĐIỀU 7: SỬA ĐỔI BỔ SUNG HỢP ĐỒNG

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

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

ĐIỀU 8: CHẤM DỨT VÀ THANH LÝ HỢP ĐỒNG

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

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

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

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

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

ĐIỀU 9: ĐIỀU KHOẢN CHUNG.

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

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

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

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

ĐẠI DIỆN BÊN A




**ĐẠI DIỆN BÊN B
GIÁM ĐỐC**



NGUYỄN THỊ DIỆU VI

Tp.Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 03 năm 2025

PHIẾU YÊU CẦU THẨM ĐỊNH

Kính gửi: CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN
151 Trần Huy Liệu, Phường 9, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tên khách hàng yêu cầu : Bà Nguyễn Thị Thủy
Địa chỉ : Số 10/3A ấp Tân Hòa, xã Tân Hiệp, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh
Mục đích : Phục vụ xét xử Tòa
Nội dung yêu cầu : Thẩm định giá trị nhà tại xã Tân Hiệp, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh
Tài sản thẩm định :

STT	Tên tài sản theo bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh số HĐ: 109696/TTĐBĐĐ_CNHM (CS1) ngày 15/05/2024	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	Ghi chú
1	Diện tích sàn công trình xây dựng trên đất theo bảng thống kê phân loại diện tích (3)	3,9	
2	Diện tích sàn công trình xây dựng trên đất theo bảng thống kê phân loại diện tích (4);(5);(6)	70,2	
3	Diện tích sàn công trình xây dựng trên đất theo bảng thống kê phân loại diện tích (7)	39,8	
5	Diện tích sàn công trình xây dựng trên đất theo bảng thống kê phân loại diện tích (13)	17,4	
6	Diện tích sàn công trình xây dựng trên đất theo bảng thống kê phân loại diện tích (10); (21)	30,5	

STT	Tên tài sản theo bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh số HĐ: 109696/TTĐĐBĐ_CNHM (CS1) ngày 15/05/2024	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	Ghi chú
7	Diện tích sàn công trình xây dựng trên đất theo bảng thống kê phân loại diện tích (14)	234,6	
8	Diện tích sàn công trình xây dựng trên đất theo bảng thống kê phân loại diện tích (17)	25,9	

- Đề nghị Công ty xác định giá trị nhà theo diện tích sàn xây dựng như trên.
- Chúng tôi sẽ thanh toán phí thẩm định đầy đủ cho Công ty bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản của Công ty.

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu HS

Người đại diện ủy quyền



Mẫn Quốc Bảo