

△△ **Số chứng thư:** 012/2025/A.038 (**Số hợp đồng:** A.053/25/SaigonPA/HĐ)

△△ **Khách hàng yêu cầu thẩm định giá:** Công Ty TNHH Phát Triển Thương Mại Thiên Bảo

– **Địa chỉ:** 107/19 Huỳnh Văn Nghệ, phường 12, quận Gò Vấp, thành phố Hồ Chí Minh

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

△△ **Địa chỉ tài sản thẩm định:** Thửa đất số 503, tờ bản đồ số 27, địa chỉ: số 225A, Đường Hà Duy Phiên, Ấp 5, Xã Bình Mỹ, Huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh

△△ **Ngày phát hành chứng thư:** 10/04/2025.

Số: 012/2025/A.038

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 04 năm 2025



CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: Công Ty TNHH Phát Triển Thương Mại Thiên Bảo

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số A.053/25/SaigonPA/HĐ ngày 09/04/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Công Ty TNHH Phát Triển Thương Mại Thiên Bảo;

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định giá số 012/2025/A.038 ngày 10/04/2025 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.038 ngày 10/04/2025 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng: Công Ty TNHH Phát Triển Thương Mại Thiên Bảo
- Địa chỉ: 107/19 Huỳnh Văn Nghệ, phường 12, quận Gò Vấp, thành phố Hồ Chí Minh
- Mã số thuế: 0311823133

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 503, tờ bản đồ số 27, địa chỉ: số 225A, Đường Hà Duy Phiên, Ấp 5, Xã Bình Mỹ, Huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tháng 04/2025. Ngày khảo sát hiện trạng 09/04/2025.

5. MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Phục vụ công tác vay vốn.

6. CƠ SỞ GIÁ TRỊ THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Cơ sở giá trị thị trường.

7. GIẢ THIẾT VÀ GIẢ THIẾT ĐẶC BIỆT:

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

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

- Cách tiếp cận từ thị trường – Phương pháp so sánh.

9. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
1	Thửa đất 503, tờ bản đồ 27, địa chỉ: số 225A, Đường Hà Duy Phiên, Ấp 5, Xã Bình Mỹ, Huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh	1146,0		
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở tại nông thôn ngoài lộ giới và chỉ giới rạch	300,0	17.946.000	5.383.800.000
1.2	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm ngoài lộ giới và chỉ giới rạch	603,60	13.261.000	8.004.339.600
1.3	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm thuộc chỉ giới rạch	234,93	750.000	176.197.500
1.4	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm thuộc lộ giới	7,47	750.000	5.602.500
Tổng giá trị làm tròn (VND)				13.570.000.000

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 13.570.000.000 VND.

Bảng chữ: Mười ba tỷ năm trăm bảy mươi 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.053/25/SaigonPA/HĐ. Trong trường hợp khách hàng không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ bao gồm nghĩa vụ thanh toán đã ghi trong Hợp đồng nêu trên trong thời hạn quy định thì mặc nhiên hợp đồng vô hiệu và toàn bộ Chứng thư/ Báo cáo thẩm định giá liên quan đến Hợp đồng này nếu được thoả thuận giao trước cho khách hàng sẽ không có giá trị pháp lý.
- Kết quả thẩm định giá trên chỉ có giá trị khi chủ tài sản đã hoàn tất các thủ tục pháp lý và nghĩa vụ tài chính về quyền sử dụng đất và/hoặc quyền sở hữu công trình xây dựng theo quy định của Pháp luật.
- Đối với phần diện tích đất thuộc lộ giới, chỉ giới rạch, theo yêu cầu khách hàng, Saigon PA tạm tính theo Quyết định số 79/2024/QĐ-UBND ngày 21/10/2024 của UBND thành phố Hồ Chí Minh về việc sửa đổi, bổ sung 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, khi Nhà nước thu hồi, giá trị phần diện tích đất này do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định. Do đó, Saigon PA đề nghị lưu ý trong các giao dịch đối với tài sản.
- 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.
- Trong điều kiện thị trường giao dịch hạn chế tài sản so sánh có cùng mục đích sử dụng đất với tài sản thẩm định, Saigon PA sử dụng thông tin giá đất các tài sản so sánh sau khi thực hiện chuyển đổi về cùng mục đích sử dụng đất với tài sản thẩm định giá. Chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất được ước tính trong điều kiện giả định chủ tài sản được cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền cho phép thực hiện chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Trong thực tế, việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất có thể phụ thuộc vào nhiều yếu tố khác mà Saigon PA không thể kiểm soát hết được. Do đó, Saigon PA lưu ý khách hàng và các bên liên quan cần xem xét kỹ đặc điểm này trước khi sử dụng kết quả thẩm định giá.
- Trong trường hợp sử dụng đất hỗn hợp (gồm đất phi nông nghiệp và nông nghiệp) làm tài sản so sánh, chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất được ước tính dựa vào quy định theo bảng giá đất Nhà nước ban hành bởi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh/thành phố trực thuộc trung ương có hiệu lực tại thời điểm thẩm định giá. Các chi phí khác liên quan đến việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất chưa được xem xét (nếu có) được giả định không ảnh hưởng trọng yếu đến kết quả thẩm định giá. Saigon PA đề nghị khách hàng và các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.

- 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

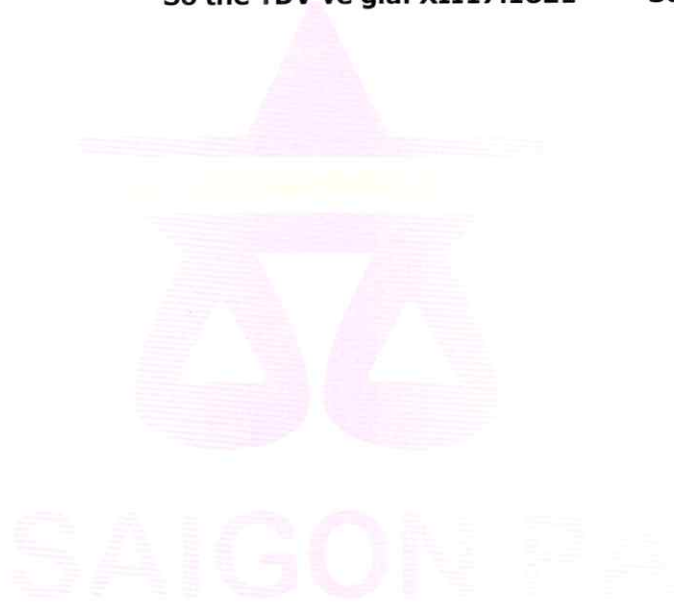


ThS. Lê Lực Quang
Số thẻ ĐDV về giá: XII17.1821

GIÁM ĐỐC



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



Tp. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 04 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 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.
- Điện thoại : 0236.358.8068 Fax: 0236.358.8068
- Email : info@thamdinghgiaisaigon.com Website: www.thamdinghgiaisaigon.com

2. CÁC THÔNG TIN CƠ BẢN VỀ CUỘC THẨM ĐỊNH GIÁ:

2.1. Thông tin về khách hàng thẩm định giá:

- Tên khách hàng: Công Ty TNHH Phát Triển Thương Mại Thiên Bảo
- Địa chỉ: 107/19 Huỳnh Văn Nghệ, phường 12, quận Gò Vấp, thành phố Hồ Chí Minh
- Mã số thuế: 0311823133

2.2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 503, tờ bản đồ số 27, địa chỉ: số 225A, Đường Hà Duy Phiên, Ấp 5, Xã Bình Mỹ, Huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.3. Mục đích thẩm định giá:

- Phục vụ công tác vay vốn.

2.4. Cơ sở giá trị thẩm định giá:

- Cơ sở giá trị thị trường.

2.5. Thời điểm thẩm định giá:

- Tháng 04/2025.
- Ngày khảo sát hiện trạng 09/04/2025.

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;
- 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;
- 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;
- Nghị định số 71/2024 ngày 27/06/2024 của Chính phủ về Quy định về giá đất;
- 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;
- Quyết định số 66/2024/QĐ-UBND ngày 24/09/2024 của UBND 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 việc sửa đổi, bổ sung 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.
- Hợp đồng thẩm định giá số A.053/25/SaigonPA/HĐ ngày 09/04/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Công Ty TNHH Phát Triển Thương Mại Thiên Bảo;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành CM 428245, số vào sổ cấp GCN: CS17279 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường TP.Hồ Chí Minh cấp ngày 17/04/2019.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

3.1. Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 503, tờ bản đồ số 27, địa chỉ: số 225A, Đường Hà Duy Phiên, Ấp 5, Xã Bình Mỹ, Huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh

3.1.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 503, tờ bản đồ số 27, địa chỉ: số 225A, Đường Hà Duy Phiên, Ấp 5, Xã Bình Mỹ, Huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh
- Vị trí: Tài sản thẩm định theo giấy chứng nhận tiếp giáp mặt tiền đường Hà Duy Phiên thông qua con rạch, tuy nhiên qua khảo sát thực tế, dưới sự hướng dẫn của khách hàng, con rạch đã được san lấp và tiếp giáp mặt tiền đường Hà Duy Phiên (đường nhựa), vị trí tài sản cách đường Hương Lộ 6 và Ủy ban dân dân xã Bình Mỹ khoảng 2 km, cách đường Võ Văn Bích khoảng 2,2km.

3.1.2. Hiện trạng khu đất

- Diện tích đất được chứng nhận theo giấy chứng nhận là: 1146 m². Trong đó:
 - + Diện tích đất ở tại nông thôn ngoài lộ giới và chỉ giới rạch: 300 m²
 - + Diện tích đất trồng cây lâu năm ngoài lộ giới và chỉ giới rạch: khoảng 603,6 m²
 - + Diện tích đất trồng cây lâu năm thuộc chỉ giới rạch: khoảng 234,93 m²
 - + Diện tích đất trồng cây lâu năm thuộc lộ giới: khoảng 7,47 m²

(Diện tích trong lộ giới, chỉ giới rạch tạm tính theo Mục III. Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của giấy chứng nhận).
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại nông thôn + đất trồng cây lâu năm;
- Chiều rộng mặt tiền: khoảng 1,93m;
- Thời hạn sử dụng đất: Đất ở tại nông thôn: lâu dài; đất trồng cây lâu năm: 2045;
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng;
- Hình dạng lô đất: Không cân đối (hình cổ chai).
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: Nhà xưởng.

3.1.3. Thông tin quy hoạch

- Tài sản thẩm định có một phần thuộc quy hoạch lộ giới và chỉ giới rạch theo giấy chứng nhận và chưa có thông tin quy hoạch theo trang thongtinquyhoach.hochiminhcity.gov.vn

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 thổ vườn có quy mô diện tích nhỏ và trung bình.
- 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 tương đối đông đúc; hoạt động kinh tế phát triển; thu nhập bình quân 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: Không có.

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

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

- Căn cứ vào đặc điểm kinh tế - kỹ thuật của tài sản thẩm định giá, mục đích thẩm định giá và nguồn thông tin thu thập được, Saigon PA lựa chọn các phương pháp thẩm định thuộc các cách tiếp cận sau để xác định giá trị tài sản:
- Cách tiếp cận từ thị trường – phương pháp so sánh:
 - + *Phương pháp so sánh: Phương pháp so sánh là phương pháp thẩm định giá, xác định giá trị của tài sản thẩm định giá dựa trên cơ sở phân tích mức giá của các tài sản so sánh để ước tính, xác định giá trị của tài sản thẩm định giá.*

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

- Qua khảo sát thực tế, thu thập thông tin trên thị trường, thông tin giao dịch bất động sản có cùng mục đích sử dụng đất với tài sản thẩm định giá tương đối hạn chế. Saigon PA đề xuất lấy tài sản so sánh là đất thổ vườn và thực hiện chuyển đổi mục đích sử dụng đất theo bảng giá đất Nhà nước quy định bởi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có hiệu lực tại thời điểm thẩm định giá.

6.2.1. Xác định giá trị quyền sử dụng đất ở tại nông thôn

❖ 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 10/2024	Rao bán tháng 6/2024	Rao bán tháng 10/2024
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	ONT	ONT+CLN	ONT+HNK	ONT+CLN
5	Vị trí	Mặt tiền Hà Duy Phiên, xã Bình Mỹ, huyện Củ Chi, TP Hồ Chí Minh	Mặt tiền Hà Duy Phiên, xã Bình Mỹ, huyện Củ Chi, TP Hồ Chí Minh	Mặt tiền Hà Duy Phiên + hẻm đất rộng khoảng 3 -4m, xã Bình Mỹ, huyện Củ Chi, TP Hồ Chí Minh	Mặt tiền đường Bình Mỹ + mặt hẻm đất rộng khoảng 2m, xã Bình Mỹ, huyện Củ Chi, TP Hồ Chí Minh
6	Chiều rộng mặt tiền	1,93m	5,0m	7,0m	17,0m
7	Quy mô diện tích	1146,0m ²	139,2m ²	215,5m ²	412,0m ²
7.1	Đất ở phù hợp quy hoạch	300m ²	113,7m ²	95,9m ²	273m ²
7.2	Đất cây lâu năm phù hợp quy hoạch	603,6m ²			32m ²
7.3	Đất cây lâu năm thuộc lộ giới, chỉ giới rạch	242,4m ²	25,5m ²	119,6m ²	107m ²
8	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
9	Hình dáng	Không cân đối (cổ chai)	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)		7.000.000.000	7.200.000.000	14.500.000.000
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)		6.860.000.000	6.408.000.000	14.210.000.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
14	Kết cấu công trình xây dựng		Nhà cấp 4	Nhà nát	Nhà cấp 4
	Diện tích sàn sử dụng		139,2	0,0	150,0
	Giá trị công trình xây dựng (VND)		619.495.680	0	704.445.000
15	Giá trị chuyển đổi mục đích sử dụng đất, diện tích đất thuộc lộ giới (VND)		19.125.000	74.750.000	374.814.000
16	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		54.717.000	66.040.000	45.509.000
17	Thông tin tham chiếu		Tuấn - 0963238234	Kiệt - 0338495593	Nam - 0988643994

❖ **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)		54.717.000	66.040.000	45.509.000
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		54.717.000	66.040.000	45.509.000
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		54.717.000	66.040.000	45.509.000
3	Vị trí	Mặt tiền Hà Duy Phiên, xã Bình Mỹ, huyện Củ Chi, TP Hồ Chí Minh	Mặt tiền Hà Duy Phiên, xã Bình Mỹ, huyện Củ Chi, TP Hồ Chí Minh	Mặt tiền Hà Duy Phiên + hẻm đất rộng khoảng 3 -4m, xã Bình Mỹ, huyện Củ Chi, TP Hồ Chí Minh	Mặt tiền đường Bình Mỹ + mặt hẻm đất rộng khoảng 2m, xã Bình Mỹ, huyện Củ Chi, TP Hồ Chí Minh
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	-3,00%	-3,00%
	Mức điều chỉnh		0	-1.981.200	-1.365.270
	Giá trị sau điều chỉnh		54.717.000	64.058.800	44.143.730

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
4	Chiều rộng mặt tiền	1,93m	5,0m	7,0m	17,0m
	Tỷ lệ điều chỉnh		-1,54%	-2,54%	-7,54%
	Mức điều chỉnh		-842.642	-1.677.416	-3.431.379
	Giá trị sau điều chỉnh		53.874.358	62.381.384	40.712.351
5	Quy mô diện tích	1146,0m ²	139,2m ²	215,5m ²	412,0m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		-28,77%	-26,59%	-12,23%
	Mức điều chỉnh		-15.742.081	-17.560.036	-5.565.751
	Giá trị sau điều chỉnh		38.132.277	44.821.348	35.146.601
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		38.132.277	44.821.348	35.146.601
7	Hình dáng	Không cân đối (cổ chai)	Cân đối	Cân đối	Cân đối
	Tỷ lệ điều chỉnh		-38,65%	-38,65%	-38,65%
	Mức điều chỉnh		-21.148.121	-25.524.460	-17.589.229
	Giá trị sau điều chỉnh		16.984.157	19.296.888	17.557.372
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		16.984.157	19.296.888	17.557.372
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		16.984.157	19.296.888	17.557.372
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		17.946.139		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		-5%	8%	-2%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		17.946.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		37.732.843	46.743.112	27.951.628
	Số lần điều chỉnh		3	4	4
	Biên độ điều chỉnh		1,5% - 38,7%	2,5% - 38,7%	3,0% - 38,7%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-37.732.843	-46.743.112	-27.951.628

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

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

- Về vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp mặt tiền đường Hà Duy Phiên, tương đồng tài sản so sánh 1. Trong khi đó, tài sản so sánh 2, 3, lần lượt tiếp giáp mặt tiền Hà Duy Phiên + hẻm đất rộng khoảng 3 -4m; mặt tiền đường Bình Mỹ + mặt hẻm đất rộng khoảng 2m, lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn tài sản so sánh 2, 3 là khoảng 3% về yếu tố vị trí.
- Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định có chiều rộng mặt tiền 1,93m. Trong khi đó, tài sản so sánh 1, 2, 3 có chiều rộng mặt tiền lần lượt là 5m, 7m, 17m, 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 1,54%, 2,54%, 7,54% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có quy mô diện tích 1146m². Trong khi đó, tài sản so sánh 1, 2, 3 có quy mô diện tích lần lượt là 139,2m², 215,5m², 412m², 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 28,77%, 26,59%, 12,23% về yếu tố quy mô diện tích.
- Về hình dáng: Tài sản thẩm định có hình dáng không cân đối (hình cổ chai). Trong khi đó, tài sản so sánh 1, 2, 3 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, 2, 3 là khoảng 38,65% về yếu tố hình dáng.

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

- Qua bảng điều chỉnh, ta thấy chênh lệch giữa mỗi mức giá chỉ dẫn với mức giá trung bình của các mức giá chỉ dẫn không quá 15%. Saigon PA đề xuất sử dụng bình quân mức giá chỉ dẫn sau điều chỉnh của 3 tài sản so sánh để làm đơn giá chỉ dẫn cho tài sản thẩm định, tương ứng là **17.946.000 VND/m²**.
- Tài sản thẩm định có diện tích đất ở tại nông thôn ngoài lộ giới và chỉ giới rạch: 300 m²
$$\begin{aligned}\text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích đất} \times \text{Đơn giá} \\ &= 300 \text{ m}^2 \times 17.946.000 \text{ VND/m}^2 \\ &= \mathbf{5.383.800.000 \text{ VND.}}\end{aligned}$$

6.2.2. Xác định giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm ngoài lộ giới và chỉ giới rạch

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

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

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Thời điểm/Tình trạng giao dịch		Rao bán tháng 10/2024	Rao bán tháng 6/2024	Rao bán tháng 10/2024
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	CLN	ONT+CLN	ONT+HNK	ONT+CLN
5	Vị trí	Mặt tiền Hà Duy Phiên, xã Bình Mỹ, huyện Củ Chi, TP Hồ Chí Minh	Mặt tiền Hà Duy Phiên, xã Bình Mỹ, huyện Củ Chi, TP Hồ Chí Minh	Mặt tiền Hà Duy Phiên + hẻm đất rộng khoảng 3 -4m, xã Bình Mỹ, huyện Củ Chi, TP Hồ Chí Minh	Mặt tiền đường Bình Mỹ + mặt hẻm đất rộng khoảng 2m, xã Bình Mỹ, huyện Củ Chi, TP Hồ Chí Minh
6	Chiều rộng mặt tiền	1,93m	5,0m	7,0m	17,0m
7	Quy mô diện tích	1146,0m ²	139,2m ²	215,5m ²	412,0m ²
7.1	Đất ở phù hợp quy hoạch	300m ²	113,7m ²	95,9m ²	273m ²
7.2	Đất cây lâu năm phù hợp quy hoạch	603,6m ²			32m ²
7.3	Đất cây lâu năm thuộc lộ giới, chỉ giới rạch	242,4m ²	25,5m ²	119,6m ²	107m ²
8	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
9	Hình dáng	Không cân đối (cổ chai)	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)		7.000.000.000	7.200.000.000	14.500.000.000
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

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
13	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		6.860.000.000	6.408.000.000	14.210.000.000
14	Kết cấu công trình xây dựng		Nhà cấp 4	Nhà nát	Nhà cấp 4
	Diện tích sàn sử dụng		139,2	0,0	150,0
	Giá trị công trình xây dựng (VND)		619.495.680	0	704.445.000
15	Giá trị chuyển đổi mục đích sử dụng đất, diện tích đất thuộc lộ giới (VND)		1.636.024.275	1.438.519.925	3.962.514.750
16	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		40.497.000	51.819.000	31.289.000
17	Thông tin tham chiếu		Tuấn - 0963238234	Kiệt - 0338495593	Nam - 0988643994

❖ **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)		40.497.000	51.819.000	31.289.000
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		40.497.000	51.819.000	31.289.000
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		40.497.000	51.819.000	31.289.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
3	Vị trí	Mặt tiền Hà Duy Phiên, xã Bình Mỹ, huyện Củ Chi	Mặt tiền Hà Duy Phiên, xã Bình Mỹ, huyện Củ Chi, TP Hồ Chí Minh	Mặt tiền Hà Duy Phiên + hẻm đất rộng khoảng 3 -4m, xã Bình Mỹ, huyện Củ Chi, TP Hồ Chí Minh	Mặt tiền đường Bình Mỹ + mặt hẻm đất rộng khoảng 2m, xã Bình Mỹ, huyện Củ Chi, TP Hồ Chí Minh
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	-3,00%	-3,00%
	Mức điều chỉnh		0	-1.554.570	-938.670
	Giá trị sau điều chỉnh		40.497.000	50.264.430	30.350.330
4	Chiều rộng mặt tiền	1,93m	5,0m	7,0m	17,0m
	Tỷ lệ điều chỉnh		-1,54%	-2,54%	-7,54%
	Mức điều chỉnh		-623.654	-1.316.203	-2.359.191
	Giá trị sau điều chỉnh		39.873.346	48.948.227	27.991.139
5	Quy mô diện tích	1146,0m ²	139,2m ²	215,5m ²	412,0m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		-28,77%	-26,59%	-12,23%
	Mức điều chỉnh		-11.650.987	-13.778.672	-3.826.645
	Giá trị sau điều chỉnh		28.222.359	35.169.555	24.164.495
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		28.222.359	35.169.555	24.164.495
7	Hình dáng	Không cân đối (cổ chai)	Cân đối	Cân đối	Cân đối
	Tỷ lệ điều chỉnh		-38,65%	-38,65%	-38,65%
	Mức điều chỉnh		-15.652.091	-20.028.044	-12.093.199
	Giá trị sau điều chỉnh		12.570.269	15.141.512	12.071.296
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		12.570.269	15.141.512	12.071.296
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		12.570.269	15.141.512	12.071.296

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		13.261.026		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		-5%	14%	-9%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		13.261.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		27.926.731	36.677.488	19.217.704
	Số lần điều chỉnh		3	4	4
	Biên độ điều chỉnh		1,5% - 38,7%	2,5% - 38,7%	3,0% - 38,7%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-27.926.731	-36.677.488	-19.217.704

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

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

- Về vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp mặt tiền đường Hà Duy Phiên, tương đồng tài sản so sánh 1. Trong khi đó, tài sản so sánh 2, 3, lần lượt tiếp giáp mặt tiền Hà Duy Phiên + hẻm đất rộng khoảng 3 -4m, mặt tiền đường Bình Mỹ + mặt hẻm đất rộng khoảng 2m, lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn tài sản so sánh 2, 3 là khoảng 3% về yếu tố vị trí.
- Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định có chiều rộng mặt tiền 1,93m. Trong khi đó, tài sản so sánh 1, 2, 3 có chiều rộng mặt tiền lần lượt là 5m, 7m, 17m, 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 1,54%, 2,54%, 7,54% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có quy mô diện tích 1146m². Trong khi đó, tài sản so sánh 1, 2, 3 có quy mô diện tích lần lượt là 139,2m², 215,5m², 412m², 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 28,77%, 26,59%, 12,23% về yếu tố quy mô diện tích.
- Về hình dáng: Tài sản thẩm định có hình dáng không cân đối (hình cổ chai). Trong khi đó, tài sản so sánh 1, 2, 3 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, 2, 3 là khoảng 38,65% về yếu tố hình dáng.

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

- Qua bảng điều chỉnh, ta thấy chênh lệch giữa mỗi mức giá chỉ dẫn với mức giá trung bình của các mức giá chỉ dẫn không quá 15%. Saigon PA đề xuất sử dụng bình quân mức giá chỉ dẫn sau điều chỉnh của 3 tài sản so sánh để làm đơn giá chỉ dẫn cho tài sản thẩm định, tương ứng là **13.261.000 VND/m²**.

- Tài sản thẩm định có diện tích đất trồng cây lâu năm ngoài lộ giới và chỉ giới rạch: khoảng 603,6 m²

$$\begin{aligned}\text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích đất} \times \text{Đơn giá} \\ &= 603,6 \text{ m}^2 \times 13.261.000 \text{ VND/m}^2 \\ &= \mathbf{8.004.339.600 \text{ VNĐ.}}\end{aligned}$$

6.2.3. Xác định giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm thuộc lộ giới, chỉ giới rạch

- Căn cứ theo yêu cầu của khách hàng, SaigonPA tạm tính giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm thuộc lộ giới, chỉ giới rạch theo Quyết định số 79/2024/QĐ-UBND ngày 21/10/2024 của UBND thành phố Hồ Chí Minh về việc sửa đổi, bổ sung 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.

- Đơn giá đất trồng cây lâu năm vị trí 1 khu vực III: **750.000 VND/m²**

- Tài sản thẩm định có diện tích đất trồng cây lâu năm thuộc lộ giới là khoảng 243,93m²

$$\begin{aligned}\text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích đất} \times \text{Đơn giá đất} \\ &= 243,93 \text{ m}^2 \times 750.000 \text{ VND/m}^2 \\ &= \mathbf{176.197.500 \text{ VNĐ.}}\end{aligned}$$

- Tài sản thẩm định có diện tích đất trồng cây lâu năm thuộc chỉ giới rạch là khoảng 7,47m²

$$\begin{aligned}\text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích đất} \times \text{Đơn giá đất} \\ &= 7,47 \text{ m}^2 \times 750.000 \text{ VND/m}^2 \\ &= \mathbf{5.602.500 \text{ VNĐ.}}\end{aligned}$$

- ❖ **Ghi chú:** Đối với phần diện tích đất thuộc thuộc lộ giới, chỉ giới rạch, theo yêu cầu của khách hàng, Saigon PA tạm tính theo Quyết định số 79/2024/QĐ-UBND ngày 21/10/2024 của UBND thành phố Hồ Chí Minh về việc sửa đổi, bổ sung 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, khi Nhà nước thu hồi, giá trị phần diện tích đất này do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định. Do đó, Saigon PA đề nghị lưu ý trong các giao dịch đối với tài sản.

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 503, tờ bản đồ 27, địa chỉ: số 225A, Đường Hà Duy Phiên, Ấp 5, Xã Bình Mỹ, Huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh	1146,0		
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở tại nông thôn ngoài lộ giới và chỉ giới rạch	300,0	17.946.000	5.383.800.000
1.2	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm ngoài lộ giới và chỉ giới rạch	603,60	13.261.000	8.004.339.600
1.3	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm thuộc chỉ giới rạch	234,93	750.000	176.197.500
1.4	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm thuộc lộ giới	7,47	750.000	5.602.500
Tổng giá trị làm tròn (VND)				13.570.000.000

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 13.570.000.000 VND.

Bảng chữ: Mười ba tỷ năm trăm bảy mươi 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.053/25/SaigonPA/HĐ. Trong trường hợp khách hàng không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ bao gồm nghĩa vụ thanh toán đã ghi trong Hợp đồng nêu trên trong thời hạn quy định thì mặc nhiên hợp đồng vô hiệu và toàn bộ Chứng thư/ Báo cáo thẩm định giá liên quan đến Hợp đồng này nếu được thoả thuận giao trước cho khách hàng sẽ không có giá trị pháp lý.
- Kết quả thẩm định giá trên chỉ có giá trị khi chủ tài sản đã hoàn tất các thủ tục pháp lý và nghĩa vụ tài chính về quyền sử dụng đất và/hoặc quyền sở hữu công trình xây dựng theo quy định của Pháp luật.
- Đối với phần diện tích đất thuộc thuộc lộ giới, chỉ giới rạch, theo yêu cầu của khách hàng, Saigon PA tạm tính theo Quyết định số 79/2024/QĐ-UBND ngày 21/10/2024 của UBND thành phố Hồ Chí Minh về việc sửa đổi, bổ sung 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, khi Nhà nước thu hồi, giá trị phần diện tích đất này do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định. Do đó, Saigon PA đề nghị lưu ý trong các giao dịch đối với tài sản.
- 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.

- Trong điều kiện thị trường giao dịch hạn chế tài sản so sánh có cùng mục đích sử dụng đất với tài sản thẩm định, Saigon PA sử dụng thông tin giá đất các tài sản so sánh sau khi thực hiện chuyển đổi về cùng mục đích sử dụng đất với tài sản thẩm định giá. Chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất được ước tính trong điều kiện giả định chủ tài sản được cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền cho phép thực hiện chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Trong thực tế, việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất có thể phụ thuộc vào nhiều yếu tố khác mà Saigon PA không thể kiểm soát hết được. Do đó, Saigon PA lưu ý khách hàng và các bên liên quan cần xem xét kỹ đặc điểm này trước khi sử dụng kết quả thẩm định giá.
- Trong trường hợp sử dụng đất hỗn hợp (gồm đất phi nông nghiệp và nông nghiệp) làm tài sản so sánh, chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất được ước tính dựa vào quy định theo bảng giá đất Nhà nước ban hành bởi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh/thành phố trực thuộc trung ương có hiệu lực tại thời điểm thẩm định giá. Các chi phí khác liên quan đến việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất chưa được xem xét (nếu có) được giả định không ảnh hưởng trọng yếu đến kết quả thẩm định giá. Saigon PA đề nghị khách hàng và các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị khi đi kèm với các giả thiết, giả định được nêu xuyên suốt trong báo cáo kết quả thẩm định giá. Khách hàng và các bên liên quan chấp nhận rủi ro khi một số giả định được nêu ra có thể không chính xác trong thực tế, làm ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan cần xem xét kỹ trước khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.

10. CÁC PHỤ LỤC KÈM THEO:

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

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN



Nguyễn 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

MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ



Đường tiếp giáp tài sản thẩm định giá



Đường tiếp giáp tài sản thẩm định giá



Tổng quan tài sản thẩm định giá



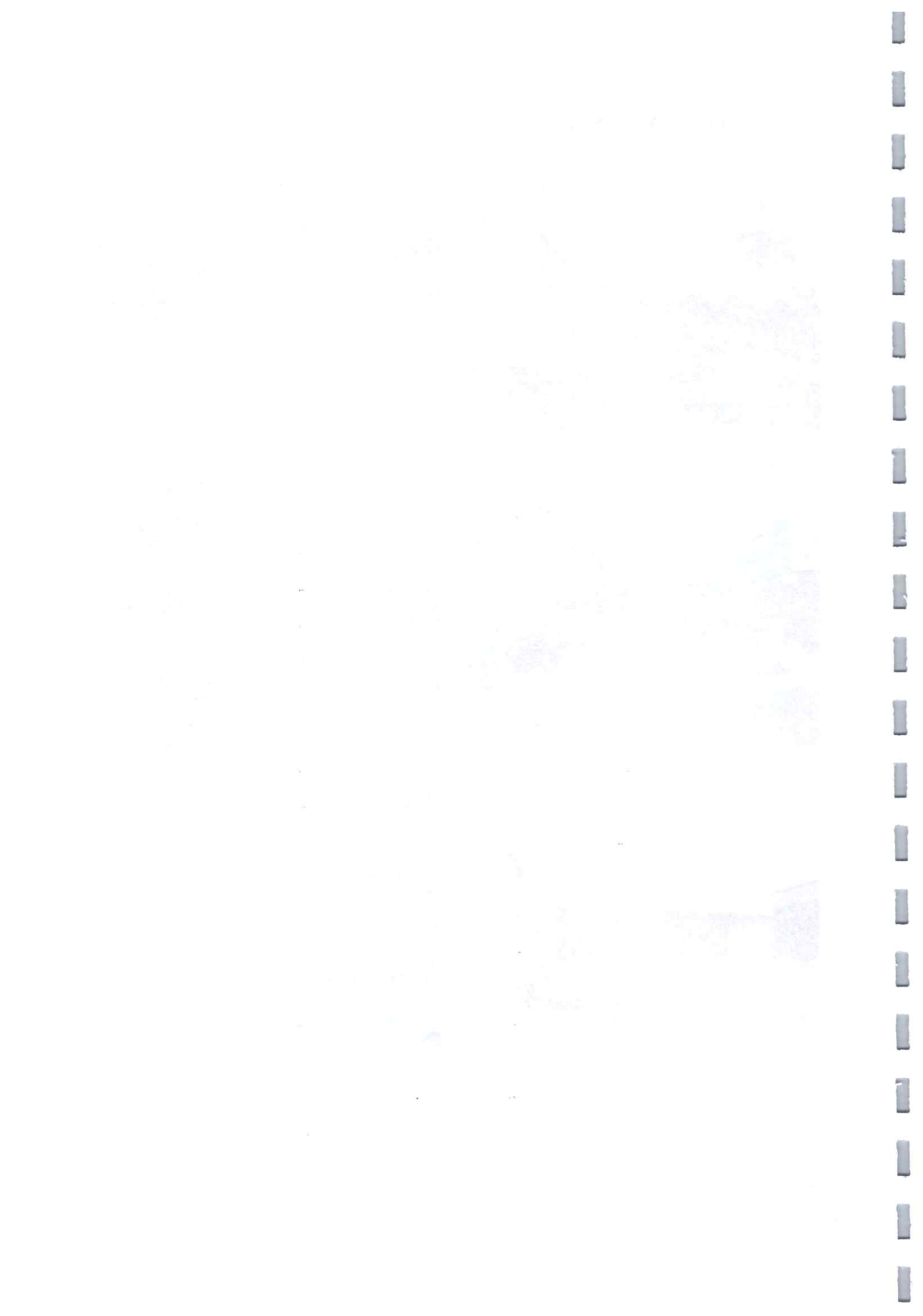
Tổng quan tài sản thẩm định giá



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



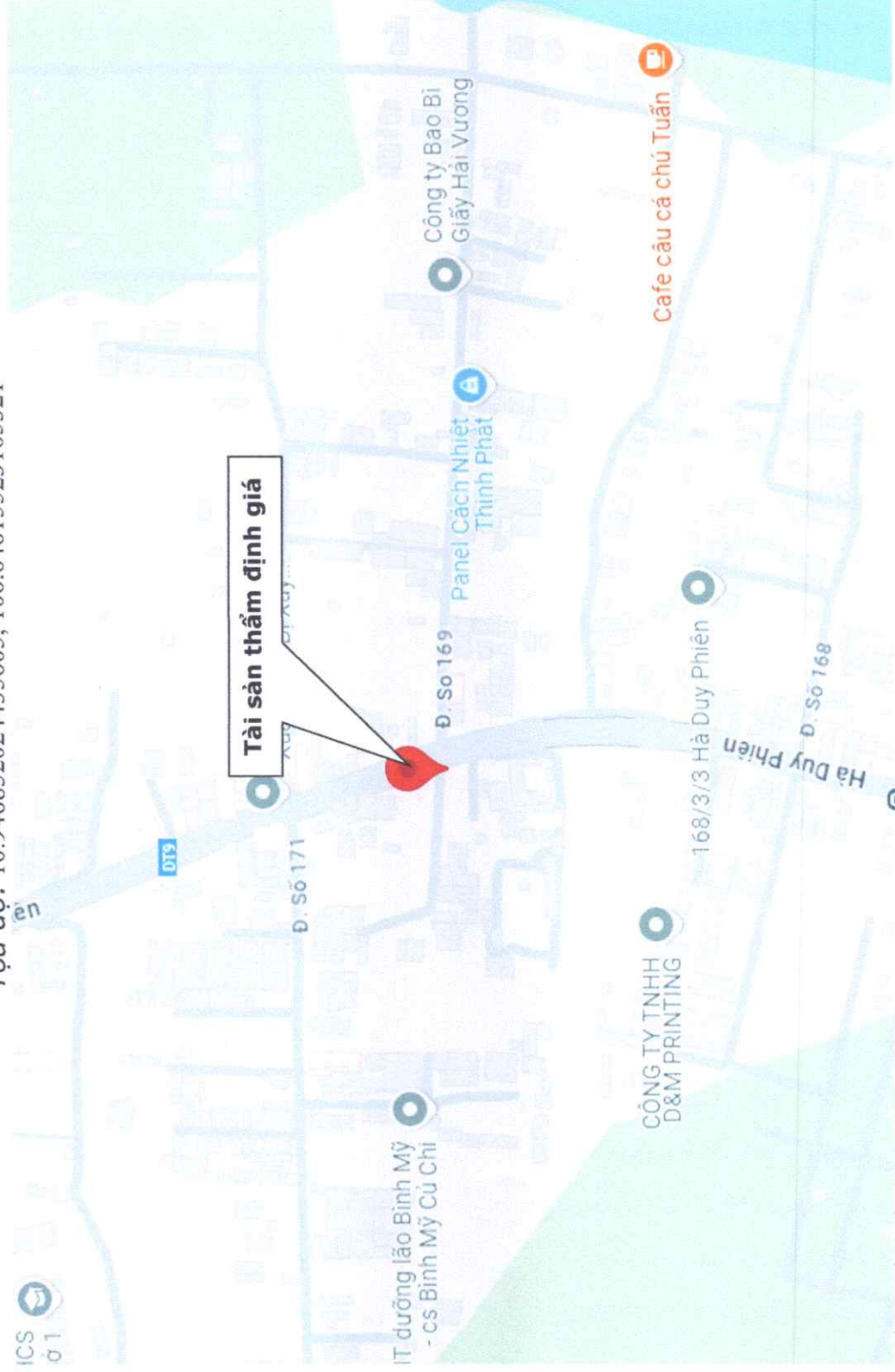
Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Vị trí tài sản thẩm định giá

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

Tọa độ: 10.946852024435605, 106.64615523165321



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 Nguyễn Bảo Toàn

Năm sinh: 1974, CMND số: 022687863

Địa chỉ thường trú: 10/4, Cách Mạng Tháng 8, Phường 5, Quận Tân Bình, TP.HCM.

CM 428245

Thư

KHÁCH HÀNG:

DIỆN THOẠI:

ĐỊA CHỈ:

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
(Chuyển tiếp Trang bổ sung số: ...)	

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

1. Thừa đất:

- a) Thừa đất số: 503, tờ bản đồ số: 27
- b) Địa chỉ: Xã Bình Mỹ, Huyện Củ Chi, Tp Hồ Chí Minh
- c) Diện tích: 1146m², (bằng chữ: Một nghìn một trăm bốn mươi sáu mét vuông)
- d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng
- d) Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn 300m², đất trồng cây lâu năm 846m²
- e) Thời hạn sử dụng: Đất ở tại nông thôn: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: 2045
- g) Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất 100m²; Nhận chuyển nhượng đất được công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất: 200m²; Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất: 846m²

2. Nhà ở:

- a) Loại nhà ở: Nhà ở riêng lẻ
 - b) Diện tích xây dựng: 179,58m², c) Diện tích sàn: 359,16m²
 - d) Hình thức sở hữu: Sở hữu riêng
 - d) Cấp (Hạng): Cấp 3, e) Thời hạn sở hữu: -/-
3. Công trình xây dựng khác: -/-.
4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-.
5. Cây lâu năm: -/-.

6. Ghi chú:

Cấp đổi GCN từ GCN số CH02744 do UBND huyện Củ Chi cấp ngày 17/03/2011, đăng ký thay đổi ngày 08/05/2017, ngày 15/05/2017

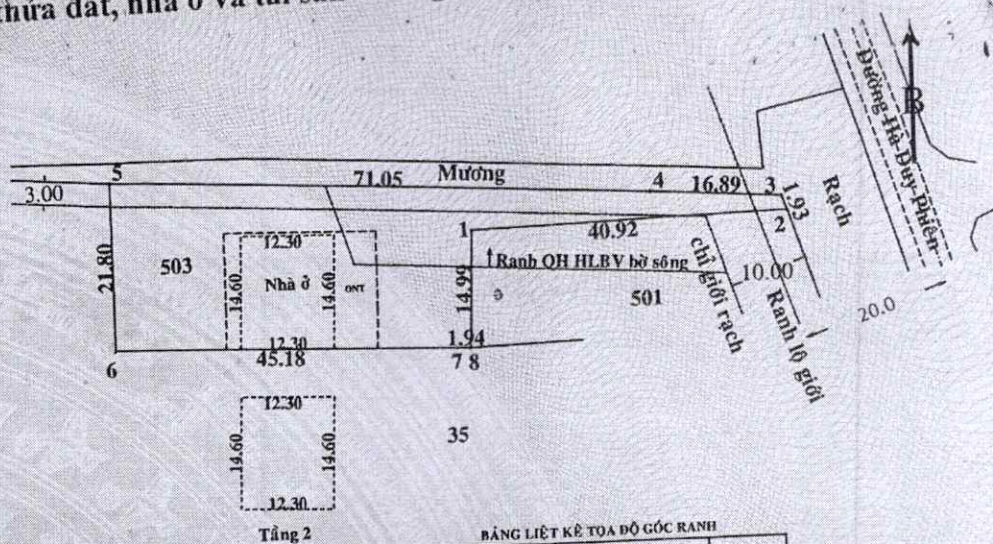
Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 4/7 tháng 04 năm 2019
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TP HỒ CHÍ MINH
TUQ. GIÁM ĐỐC SỞ
PHÓ GIÁM ĐỐC VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐA



Số vào sổ cấp GCN: CS17279

Lê Thành Phương

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



Số hiệu điểm	Tọa độ		Cạnh
	X(m)	Y(m)	
1	1210719.68	597762.09	40.92
2	1210720.33	597803.01	1.93
3	1210722.15	597861.37	16.89
4	1210723.42	597785.53	71.05
5	1210728.40	597714.65	21.86
6	1210706.60	597714.42	45.18
7	1210704.78	597759.56	1.94
8	1210704.70	597761.50	14.99
1	1210719.68	597762.09	

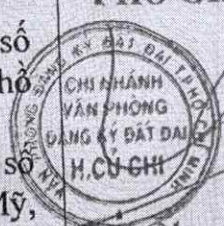
Phần chi tiết: Xem tại bản vẽ sơ đồ nhà đất số 2727/HD-HT/2018 do Công ty TNHH MTV TK XD đo đạc bản đồ Hoàng Thịnh lập.

IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý

- Người sử dụng đất thay đổi CMND từ số 022687863 thành CCCD số 079074003702 theo hồ sơ số: 002779.DT.002.
- Nội dung trang 2 địa chỉ thửa đất thay đổi là số 225A, Đường Hà Duy Phiên, Ấp 5, Xã Bình Mỹ, Huyện Củ Chi, Thành Phố Hồ Chí Minh.

Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền



Phan Thanh Tùng

THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

TRANG BỔ SUNG GIẤY CHỨNG NHẬN

Thửa đất số: 503

Tờ bản đồ số: 27

Số phát hành GCN:

CM 428245 Số vào sổ cấp GCN:

CS17279

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý

Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

CHÍNH HÀNH VIÊN QUYỀN ĐẠI

HUYỆN CỬ CHI
KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

27-05-2019

Thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công Thương-CN Bình Chánh; 77 An Dương Vương Phường An Lạc A, Quận Bình Tân, TPHCM theo hồ sơ số 002779.TC.003.



Trần Tuấn Khanh

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

25-04-2022

Xóa nội dung đăng ký thế chấp ngày 27/05/2019 theo hồ sơ số 002779.XC.004.



Phan Thanh Tùng
KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

29-06-2022

Thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam-CN Phú Nhuận-PGD Bến Nghé; địa chỉ: 569 Trần Hưng Đạo, phường Cầu Kho, quận 1, TPHCM theo hồ sơ số 002779.TC.006.



Phan Thanh Tùng

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

Trang bổ sung số: .at

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý

Xác nhận của cơ quan
CHI NHÁNH VPĐK ĐẤT ĐAI

HUYỆN CỬ CHI
GIÁM ĐỐC

07/06/2022

27018

Chuyển nhượng cho Ông Phạm Minh Đức, Sinh
năm: 1998, CCCD số: 079098003762, địa chỉ thường
trú: 153C đường số 8, Phường 11, Quận Gò Vấp, Tp
Hồ Chí Minh; theo hồ sơ số 002779.CN.005



Hà Thanh Truyền

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

28-02-2025

Đã xóa đăng ký thế chấp



Phan Thanh Tùng

17/03/2025

Chuyển nhượng cho Ông Nguyễn Đình Chiêu, ngày
sinh 12/12/1982, CCCD: 066082006374, địa chỉ tại
107/19 Huỳnh Văn Nghệ, Phường 12, quận Gò Vấp,
Thành phố Hồ Chí Minh và vợ: Bà Nguyễn Thị Mỹ
Linh, ngày sinh 18/11/1981, CCCD: 046181007216,
địa chỉ tại Thôn 6, Ma Đa Guôi, Đa Huoai, Lâm
Đồng theo hồ sơ số 002779.CN.006

CHI NHÁNH VPĐK ĐẤT ĐAI
HUYỆN CỬ CHI
GIÁM ĐỐC



Hà Thanh Truyền

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.

Kèm theo GCN này có Trang bổ sung số: 01



2755019002779

ĐIỆN THOẠI:.....

A.038

KẾ HOẠCH THẨM ĐỊNH GIÁ

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

- Khách hàng: : Công Ty TNHH Phát Triển Thương Mại Thiên Bảo
- Tài sản thẩm định giá : Quyền sử dụng đất
- Địa điểm thẩm định giá : Thửa đất số 503, tờ bản đồ số 27, địa chỉ: số 225A, Đường Hà Duy Phiên, Ấp 5, Xã Bình Mỹ, Huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh
- Mục đích thẩm định giá: Vay vốn

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

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

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

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

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

5. Tiến độ thực hiện :

STT	Kế hoạch thực hiện	Thời gian thực hiện		
		Thời gian cho phép	Thời gian	
			Bắt đầu	Kết thúc
1	Nghiên cứu hồ sơ, yêu cầu bổ sung (nếu có)	1 ngày	9/4/2025	9/4/2025
2	Thẩm định hiện trạng	1 ngày	9/4/2025	9/4/2025
3	Thu nhập thông tin	1 ngày	9/4/2025	9/4/2025
4	Phân tích thông tin, áp dụng các phương pháp thẩm định giá	1 ngày	9/4/2025	9/4/2025
5	Hoàn thiện Báo cáo và Chứng thư thẩm định giá	1 ngày	10/4/2025	10/4/2025

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 09 tháng 04 năm 2025

Ban Giám đốc

Tổ thẩm định giá



Nguyễn Tấn Tài Lê Lực Quang



Nguyễn Thị Diệu Vi

TP.HCM, 10 giờ 00 ngày 10 tháng 04 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 04/2025.....

Tài sản thẩm định: Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 503, tờ bản đồ số 27, địa chỉ: số 225A, Đường Hà Duy Phiên, Ấp 5, Xã Bình Mỹ, Huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

Khách hàng: Công Ty TNHH Phát Triển Thương Mại Thiên Bảo

Mục đích thẩm định: Phục vụ cho việc vay vốn

Thời điểm thẩm định: Tháng 04/2025

Yêu cầu khác của khách hàng:

Thời gian thực hiện: Tháng 04/2025.

1. Quy trình thẩm định

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

Đang bổ sung quy trình ☐

Ý kiến bổ sung :

2. Phương pháp thẩm định:

Các phương pháp thẩm định được áp dụng: So sánh.

Biện luận: Thị trường

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

Giá trị của tài sản được thẩm định là : **13.570.000.000** ☒ 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 ☐

Nội dung bổ sung : thông

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

SAIGON PA – BÁO CÁO KIỂM SOÁT NỘI BỘ

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 13.570.000.000 VNĐ

5. Ý kiến khác (nếu có):

Thẩm định viên


Lê Đức Quang

Kiểm soát viên


Nguyễn Thị Vân

Ý kiến của Ban giám đốc



Một số thay đổi khi thực hiện mẫu này:

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

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: Đuân 0963238234

- Địa chỉ⁽¹⁾:; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: 10/10/24

- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: 6.860 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 vào việc tiếp qua website

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: 46; thửa đất số: 724; diện tích: 139,2 m².

- Địa chỉ thửa đất⁽²⁾: Mt Hà Duyệt Phấn, MĐ Mỹ, Cú Chè

- Kích thước mặt tiền: 5 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: ONT + CLN (13,7 + 25,5)

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn:

- 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: 10m m; cấp đường:; kết cấu mặt đường: nhựa; tiếp giáp với mặt đường: Mt Hà Duyệt Phấn

+ 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:

- Thời hạn sử dụng đất: ONT lâu dài + CLN: 2065

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: mô tả; cấp nhà: 4; năm xây dựng: 1992
- Diện tích xây dựng: m²; số tầng: 1; diện tích sàn sử dụng: 139,2m²
- 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 09 tháng 04 năm 2025

Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)



Nguyễn Tấn Tài



Lê Lực 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: Khai - 0338495593

- Địa chỉ⁽¹⁾:; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: 6/2024

- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: 6.408 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 vốn thu thập qua website

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: 26; thửa đất số: 110; diện tích: 215,5 m²

- Địa chỉ thửa đất⁽²⁾: M.T. Hà Duy Phú, B.T. Mỹ, Cú Chè + hẻm 3-4m

- Kích thước mặt tiền: 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: ONT (99,9m²) + HNK (119,6m²)

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn:

- 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: 10m m; cấp đường:; kết cấu mặt đường: nhựa; tiếp giáp với mặt đường: M.T. Hà Duy Phú

+ Điều kiện về cấp thoát nước: bể

+ Điều kiện về cấp điện: tủ

- 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: ONT lần đầu + HNK: 2065

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

2.1. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở: *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 *09* tháng *04* năm *2019*

Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)

Nguyễn Tấn Tài

Lê Lực 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: Ham - 0988643 994

- Địa chỉ⁽¹⁾:; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: 10/2024

- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: 14.210 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 vào quy tắc giao website

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số:; thửa đất số:; diện tích: 412 m².

- Địa chỉ thửa đất⁽²⁾: MT Bành Mỹ, hẻm 2m, Bành Mỹ, Củ Chi

- Kích thước mặt tiền: 17 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: ONT (273 m²) + CH 139 m²

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn:

- 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: 10m m; cấp đường:; kết cấu mặt đường: Nhựa; tiếp giáp với mặt đường: MT Bành Mỹ

+ Điều kiện về cấp thoát nước: đốt

+ Điều kiện về cấp điện: đốt

- 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: quyền dài + CH 60 năm

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 k'; cấp nhà: 4; năm xây dựng: ✓
- Diện tích xây dựng: m²; số tầng: 1; diện tích sàn sử dụng: ~150 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 09 tháng 04 năm 2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)


Nguyễn Tấn Tài


Lê Lực Quang



Batdongsan

by PropertyGuru

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

Chat qua Zalo

0963 238 234 - Sao chép

Trường Hà Duy Phiến

Batdongsan.com.vn.

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

Xem nội dung tin

Tổng động sản dành cho bạn



Bán nhà mặt tiền gần Hà Duy Phiến - rộng 5m - chỉ hơn 3 tỷ

3,4 tỷ · 155,5 m²

Củ Chi, Hồ Chí Minh

Đăng 5 ngày trước



Bán nhà mặt tiền gần Hà Duy Phiến - rộng 5m - chỉ hơn 3 tỷ

3,4 tỷ · 155,5 m²

Củ Chi, Hồ Chí Minh

Đăng 2 tuần trước



Bán nhà mặt phố tại

22 tỷ · 1.313 m²

Củ Chi, Hồ Chí Minh

Đăng 25/02/2025

Tin đăng đã xem



Bán đất mặt tiền đường số 14 phường Linh Đông, ngang 12m dài 29m, tiện xây căn hộ dịch vụ

21,8 tỷ · 355 m²

Thủ Đức, Hồ Chí Minh

Đăng 14/10/2024



Anh/chị cần mua nhà/đất giá TỐT trục Quốc Lộ 13 -

6 tỷ · 58,7 m²

Thủ Đức, Hồ Chí Minh

Đăng hôm nay

Nội dung tin đăng:

Bán nhà mặt tiền Hà Duy Phiến sát Vành Đai 3

Trường Hà Duy Phiến, Xã Bình Mỹ, Củ Chi, Hồ Chí Minh

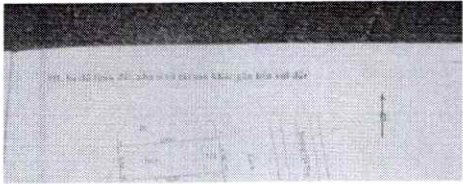
https://batdongsan.com.vn/ban-nha-mat-pho-duong-ha-duy-phi-en-xa-binh-my/ban-tien-sat-vanh-dai-3-pr41198576

1/7

T

A Tuấn

Xem thêm !



2 / 5

Chat

0963 238 234 - Sao chép



Mức giá Diện tích
7 tỷ **139 m²**
~50,36 triệu/m² Mật tiền 7 m



18,8% Giá tại khu vực này đã giảm trong vòng 1 năm qua.

Xem lịch sử giá >

Thông tin mô tả

Cần bán gấp căn nhà mặt tiền đường Hà Duy Phiến, sát đường Vành Đai 3, tổng diện tích 139 m² đất ở 113 m², khu dân cư sầm uất buôn bán kinh doanh tấp nập, thuận tiện duy chuyển, kề bên là ý ban Xã Bình Mỹ, đối diện là Điện Máy Xanh, gần trường học gần chợ, cần tiền nên bán giá 7 tỷ thương lượng.

Đặc điểm bất động sản

Ⓞ	Mức giá	7 tỷ	🏠	Mặt tiền	7 m
📏	Diện tích	139 m ²	🚶	Đường vào	15 m
📍	Hướng nhà	Tây	📄	Pháp lý	Sổ đỏ/ Sổ hồng

Lịch sử giá bán nhà mặt phố tại xã Bình Mỹ, huyện Củ Chi

Mua bán Cho thuê

1 năm 2 năm 5 năm

26 tr/m²

Giá bán phổ biến nhất
Q1/25

18,8%

Giá bán đã giảm trong vòng 1 năm qua (Q1/24 - Q1/25)

21,2%

Giá hiện tại thấp hơn đỉnh
33 tr/m² vào Q1/22



Giá cao nhất

Giá phổ biến nhất

Giá thấp nhất

Giá tin đang xem ~ 50,36 tr/m²

0963 238 234 - Sao chép

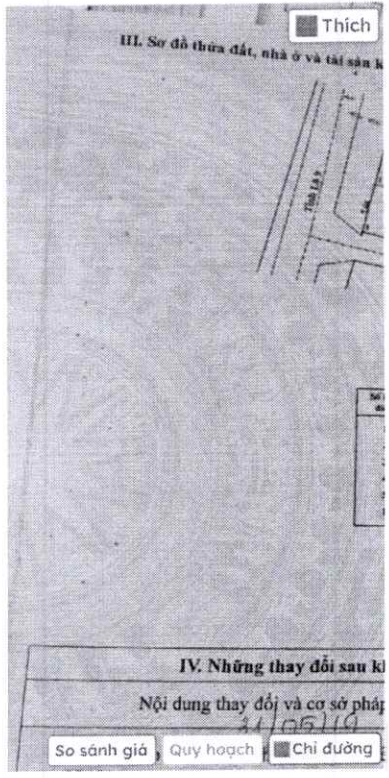
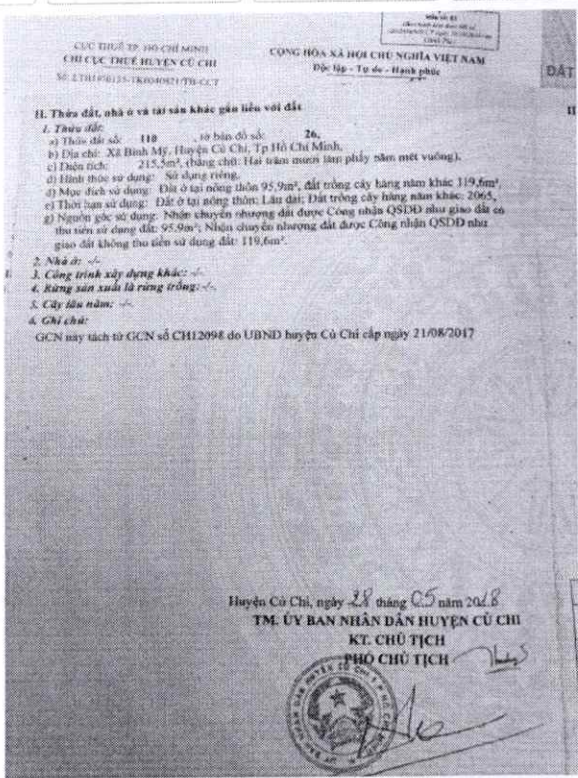


Phường Hiệp Bình Chánh, Quận Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh

\$

- Nhà riêng
- Đất
- Căn hộ chung cư
- Kho, nhà xưởng
- Văn phòng
- Nhà trọ
- Khách sạn
- Bất động sản

BC khảo sát



Liên hệ

Bán đất thổ cư 215.5m² tại đường TỈNH LỘ 9, Xã Bình Mỹ, Huyện Củ Chi, TP. Hồ Chí Minh giá 7.2 tỷ

7.2 tỷ · 215.5m² · 33.41 triệu /m² · 1.03 tỷ /mn

đường TỈNH LỘ 9, Xã Bình Mỹ, Huyện Củ Chi, TP. Hồ Chí Minh

Mã tin: 5969 · Cập nhật 11 tháng trước

Thông tin BĐS

Loại BĐS:	Đất ở, đất thổ cư	Chiều ngang:	7m
Chiều dài:	27m	Vị trí:	Trong hẻm
Hướng cửa chính:	Tây Bắc	Đường/hẻm vào rộng:	3m
Pháp lý:	Có sổ hồng		

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 Quận 1
- Mua bán Đất Quận 9
- Mua bán Đất Quận Tân Bình
- Mua bán Đất Thành phố Thủ Đức
- Mua bán Đất Quận 11
- Mua bán Đất Quận 12
- Mua bán Đất Quận Gò Vấp
- Mua bán Đất Quận Tân Phú
- Mua bán Đất Quận 3
- Mua bán Đất Quận Thủ Đức
- Mua bán Đất Quận Bình Thạnh
- Mua bán Đất Quận Phú Nhuận
- Mua bán Đất Quận 10
- Mua bán Đất Quận 5

- ← Quay lại
- 💬 Nhận tin
- 📞 Liên hệ
- 🔗 Copy link
- ➦ Chia sẻ

GULAND

Phường Hiệp Bình Chánh, Quận Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh

\$

Xem thêm



Tạ Tuấn Kiệt

Xem 0 tin mua bán khác

Chính chủ

Gọi điện

Chat Zalo

Yêu cầu tư vấn

Báo tin không hợp lệ

Đăng nhanh bán gọn

Bản đồ quy hoạch Huyện Củ Chi, TP. Hồ Chí Minh(HCM) đến 2030

Bản đồ giá nhà đất Huyện Củ Chi, TP. Hồ Chí Minh(HCM). 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 · 3 tuần trước · Quận 9, TP. Hồ Chí Minh



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

Chat qua Zalo

ường Bình Mỹ

0988 643 994 - Sao chép

Batdongsan.com.vn.

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

Xem nội dung tin

Tin động sản dành cho bạn



Bán 690m2 nhà đất mặt tiền đường Bình Mỹ Củ Chi Tp HCM giá 15,9 tỷ

15,9 tỷ · 690 m²

Củ Chi, Hồ Chí Minh

Đăng 2 tuần trước



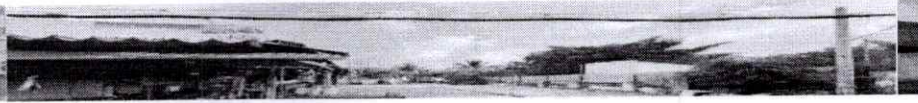
Nhà mặt tiền Bình Mỹ, gần UB, DT 275m2 (11m x 25m) - Đang cho thuê 12 triệu

11,5 tỷ · 275 m²

Củ Chi, Hồ Chí Minh

Đăng 14/02/2025

Tin đăng đã xem



Bán nhà mặt tiền Hà Duy Phiên sát Vành Đai 3

7 tỷ · 139 m²

Củ Chi, Hồ Chí Minh

Đăng 14/10/2024



Bán đất mặt tiền đường số 14 phường Linh Đông, ngang 12m dài 29m, tiện xây căn hộ dịch vụ

21,8 tỷ · 355 m²

Thủ Đức, Hồ Chí Minh

Đăng 14/10/2024



Nội dung tin đăng:

Nhà góc 2MT đường Bình Mỹ, DT 412m2 (17m x 26m) - thổ cư 273m2

ường Bình Mỹ, Xã Bình Mỹ, Củ Chi, Hồ Chí Minh

0988 643 994 - Sao chép



Thaihoair
Xem thêm 1

Đã Chat

 0988 643 994 · Sao chép



Mức giá Diện tích

14,5 tỷ **412 m²**

~35,19 triệu/m²



18,8% Giá tại khu vực này đã giảm trong vòng 1 năm qua.

Xem lịch sử giá >

Thông tin mô tả

- * Bán nhà góc 2 mặt tiền đường Bình Mỹ.
- + Khu kinh doanh buôn bán sầm uất, Sát bên Bách Hoá Xanh.
- + Diện tích: 412m² (17m x 26m) - Thổ cư 273m².
- + Hiện trạng nhà cấp 4 xây kiên cố. Đang cho thuê có dòng thu nhập hàng tháng.
- + Pháp lý: Sổ hồng riêng - Đất ở nông thôn hiện hữu.
- + Giá bán: 14,5 tỷ tl.

Liên Hệ: 0988 643 994 Sao chép Nam.

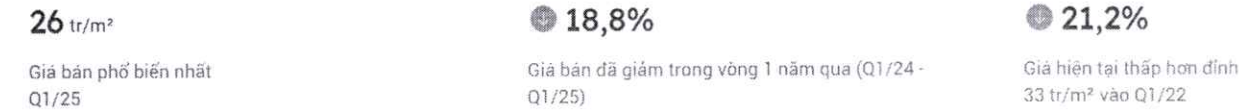
Đặc điểm bất động sản

 Mức giá	14,5 tỷ	 Pháp lý	Sổ đỏ/ Sổ hồng
 Diện tích	412 m ²	 Nội thất	Đầy đủ

Lịch sử giá bán nhà mặt phố tại xã Bình Mỹ, huyện Củ Chi

Mua bán Cho thuê

1 năm 2 năm 5 năm



tr/m²



CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

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

Điện thoại: 08.39956939 - Fax: 08.39956596

BIÊN BẢN KHẢO SÁT TÀI SẢN

Hôm nay, vào lúc 10 giờ 00 ngày 09 tháng 04 năm 2025. Chúng tôi gồm có:

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

Nguyễn Tâm Tài

2. Đại diện khách hàng Thẩm định giá:

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:

225A Hà Duy Phiên, Bình Mỹ, Củ Chi, 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:

Thửa đất số 503, tờ bản đồ số 27,
Đ/c: 225A Hà Duy Phiên, Bình Mỹ, Củ Chi, Hồ Chí Minh

Diện tích: 1.168 m²

Hạng thực sử: này

Mục đích sử: đất ở + cây lâu năm (3000 NT, 846 CLN)

Thời hạn sử: đất ở lâu dài, đất trồng cây lâu năm thời hạn 2046

Hiện trạng tài sản: tài sản tiếp giáp đường Hà Duy Phiên,

cây trồng cây lâu năm, xung quanh cấp nước

theo GCN

Hình ảnh kèm theo

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

Sơ đồ vị trí:

Kết thúc khảo sát vào lúc 11 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 Tấn Tài


Lê Lộc Quang


Phạm Thị Diễm

**CÔNG TY TNHH
THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN**
Số: A.053/25/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 09 tháng 04 năm 2025, tại trụ sở **CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN – SAIGON PA**, các bên gồm có:

Bên Thuê Dịch Vụ (gọi tắt là Bên A):

CÔNG TY TNHH PHÁT TRIỂN THƯƠNG MẠI THIÊN BẢO

Địa chỉ : 107/19 Huỳnh Văn Nghệ, phường 12, quận Gò Vấp, thành phố Hồ Chí Minh

Mã số thuế : 0311823133

Đại diện : **Ông Nguyễn Đình Chiểu** Chức vụ: **Giám đốc**

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

CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

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

Mã số thuế : 0309509811

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

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

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

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

ĐIỀU 1: NỘI DUNG CỦA HỢP ĐỒNG

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

- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 503, tờ bản đồ số 27, địa chỉ số 225A, đường Hà Duy Phiên, Ấp 5, xã Bình Mỹ, huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh.
- 2. Hồ sơ pháp lý Bên A cung cấp cho bên B gồm có các tài liệu sau:
 - Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM428245 có số vào sổ cấp GCN CS17279 do Sở Tài nguyên và môi trường TP.Hồ Chí Minh cấp ngày 17 tháng 04 năm 2019.
- 3. Nội dung công việc bao gồm:
 - Thẩm định giá trị tài sản theo giá trị thị trường tại thời điểm thẩm định.
 - Đối với giá trị quyền sử dụng đất có diện tích đất nằm trong lộ giới (7,47m²), chỉ giới rạch (234,93m²), đề nghị SaigonPA xác định giá trị đơn giá đất theo Quyết định số 79/2024/QĐ-UBND ngày 21/10/2024 của UBND thành phố Hồ Chí Minh về việc sửa đổi, bổ sung 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.

ĐIỀU 2: MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ

- Phục vụ công tác vay vốn

ĐIỀU 3: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ BÊN A

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

ĐIỀU 4: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ BÊN B

1. Yêu cầu Bên A cung cấp đầy đủ và kịp thời toàn bộ hồ sơ, tài liệu liên quan đến hồ sơ cần thẩm định giá và hướng dẫn Bên B khảo sát hiện trạng, thu thập thông tin liên quan đến hồ sơ cần thẩm định giá.
2. Yêu cầu Bên A thanh toán tiền phí dịch vụ thẩm định giá theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng.
3. Từ chối thực hiện thẩm định giá hồ sơ theo yêu cầu Bên A khi nhận thấy hồ sơ đó không đủ điều kiện pháp lý để thực hiện việc thẩm định.
4. Đảm bảo chất lượng và giá trị pháp lý của Chứng thư thẩm định giá, hoàn thành công việc thẩm định giá theo thỏa thuận đúng thời hạn khi Bên A đã cung cấp đầy đủ hồ sơ, tài liệu theo yêu cầu Bên B.

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

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

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

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

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

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

ĐIỀU 5: THỜI GIAN THỰC HIỆN HỢP ĐỒNG

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

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

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

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

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

1. Phí dịch vụ thẩm định tài sản nêu tại Điều 1 của Hợp đồng là: **8.000.000 VNĐ**

(Bằng chữ: 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 3.000.000 VNĐ khi đi khảo sát tài sản

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

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

Số tài khoản : 114002941730

Tên thụ hưởng : CTY TNHH THAM DINH GIA SAI GON

Mở tại : Ngân hàng Vietinbank - Chi nhánh 7.

ĐIỀU 7: SỬA ĐỔI BỔ SUNG HỢP ĐỒNG

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

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

ĐIỀU 8: CHẤM DỨT VÀ THANH LÝ HỢP ĐỒNG

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

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

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

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

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

ĐIỀU 9: ĐIỀU KHOẢN CHUNG.

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

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

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

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

ĐẠI DIỆN BÊN A



Nguyễn Đình Chiến

ĐẠI DIỆN BÊN B

GIÁM ĐỐC



NGUYỄN THỊ DIỆU VI