- **Số chứng thư:** 012/2025/A.040 (**Số hợp đồng**: **A.047/25**/SaigonPA/HĐ)
- **Khách hàng yêu cầu thẩm định giá:** NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM - CHI NHÁNH 10
- **Địa chỉ:** Số 326 Nguyễn Chí Thanh, Phường 05, Quận 10, TP. Hồ Chí Minh.
- **Tài sản thẩm định giá**: Giá trị quyền sử dụng đất, giá trị công trình xây dựng trên dất
- **Địa chỉ tài sản thẩm định**: Quận 6 Tp.HCM
- **Ngày phát hành chứng thư**: 02/04/2025.

SAIGON PA

CÔNG TY THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

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

Số: 012/2025/A.040

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 02 tháng 04 năm 2025

CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

***Kính gửi*: NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM – CHI NHÁNH 10**

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số A.047/25/SaigonPA/HĐ ngày 28/03/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM - CHI NHÁNH 10;

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định giá số 012/2025/A.040 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.040 ngày 02/04/2025 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng: NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM - CHI NHÁNH 10
- Mã số thuế : 0100686174-011
- Địa chỉ : Số 326 Nguyễn Chí Thanh, Phường 05, Quận 10, TP. Hồ Chí Minh.
- Đại diện : Ông Nguyễn Phương Huấn Chức vụ: Giám đốc

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 và quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 524, tờ bản đồ số 75, địa chỉ: 69 Đường số 44, Phường 10, Quận 6, Tp.HCM.

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tháng 03/2025.
- Ngày khảo sát hiện trạng 29/03/2025.

5. MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Phục vụ cho việc xử lý nợ.

6. CƠ SỞ GIÁ TRỊ THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Cơ sở giá trị thị trường.

7. GIẢ THIẾT VÀ GIẢ THIẾT ĐẶC BIỆT:

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

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

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

9. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Tên tài sản	Diện tích (m^2)	Đơn giá (VND/m^2)	Giá trị thẩm định (VND)
1	**Thửa đất số 524, tờ bản đồ số 75, địa chỉ: 69 Đường số 44, Phường 10, Quận 6, Tp.HCM**			
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất ODT	80,00	123.120.000	9.849.600.000
1.2	Giá trị công trình xây dựng trên đất	263,20		1.623.923.786
Tổng giá trị (VND)				**11.473.523.786**

Kết luận tổng giá trị tài sản *(làm tròn)*: **11.473.500.000 VND**

***Bằng chữ*: Mười một tỷ bốn trăm bảy mươi ba triệu năm trăm ngàn 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.031/25/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.
- 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.
- Qua khảo sát thực tế, tổ thẩm định giá tự khảo sát theo thông tin và định vị mà phía khách hàng cung cấp, không có người hướng dẫn trực tiếp. Do đó, tổ thẩm định giá chỉ ghi nhận hiện trạng tài sản qua khảo sát bên ngoài. Hiện trạng ghi nhận tài sản thẩm định là nhà 4 tầng (Tường gạch, sàn BTCT), ngoại quan ở mức trung bình khá, không khảo sát được bên trong tài sản (đặc điểm kỹ thuật, tình trạng công trình xây dựng), Theo yêu cầu của khách hàng, Saigon PA ước tính giá trị công trình xây dựng theo pháp lý và tổng quan bên ngoài tài sản. Điều này có khả năng làm ảnh hưởng đến giá trị tài sản. Do đó, Saigon PA đề nghị khách hàng và các bên liên quan lưu lý khi sử dụng kết quả thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị khi đi kèm với các giả thiết, giả định được nêu xuyên suốt trong báo cáo kết quả thẩm định giá. Khách hàng và các bên liên quan chấp nhận rủi ro khi một số giả định được nêu ra có thể không chính xác trong thực tế, làm ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan cần xem xét kỹ trước khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Báo cáo kết quả thẩm định giá số: 012/2025/A.040 kèm theo Chứng thư này.
- Hồ sơ thẩm định giá của tài sản: kế hoạch thẩm định giá, các giấy tờ pháp lý liên quan đến tài sản thẩm định, sơ đồ vị trí, hình ảnh thực tế và biên bản khảo sát hiện trạng tài sản.
- Chứng thư thẩm định giá được phát hành 03 bản chính, trong đó Saigon PA giữ 01 bản, khách hàng giữ 02 bản - có giá trị như nhau.
- Mọi hình thức sao chép Chứng thư thẩm định giá không có sự đồng ý bằng văn bản của Saigon PA đều là hành vi vi phạm pháp luật.

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

CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

CÔNG TY TNHH
THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN
Số: 012/2025/A.040

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

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 02 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 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@thamdinhgiasaigon.com Website: www.thamdinhgiasaigon.com

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

2.1. Thông tin về khách hàng thẩm định giá:

- Tên khách hàng: NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM - CHI NHÁNH 10
- Mã số thuế : 0100686174-011
- Địa chỉ : Số 326 Nguyễn Chí Thanh, Phường 05, Quận 10, TP. Hồ Chí Minh.
- Đại diện : Ông Nguyễn Phương Huấn Chức vụ: Giám đốc

2.2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- Giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 524, tờ bản đồ số 75, địa chỉ: 69 Đường số 44, Phường 10, Quận 6, Tp.HCM.

2.3. Mục đích thẩm định giá:

- Phục vụ cho việc xử lý nợ.

2.4. Cơ sở giá trị thẩm định giá:

- Cơ sở giá trị thị trường.

2.5. Thời điểm thẩm định giá:

- Tháng 03/2025.
- Ngày khảo sát hiện trạng 29/03/2025.

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

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

2.7. Căn cứ pháp lý để thẩm định giá:

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

- Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 của UBND thành phố Hồ Chí Minh ban hành quy định về bảng giá đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2020-2024;
- Quyết định số 79/2024/QĐ-UBND ngày 21/10/2024 của UBND thành phố Hồ Chí Minh ban hành về sửa đổi, bổ sung Quyết định số 02/2020/qđ-ubnd ngày 16 tháng 01 năm 2020 của Ủy ban nhân dân thành phố quy định về bảng giá đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.
- Quyết định số 66/2024/QĐ-UBND ngày 24/09/2024 do Uỷ ban nhân dân TP Hồ Chí Minh ban hành bảng giá nhà ở, công trình, vật kiến trúc xây dựng mới phần xây dựng công trình trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.
- Quyết định số 816/2024/QĐ-BXD ngày 22/08/2024 do Bộ xây dựng công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2023.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0309509811 ngày 09/11/2009 và cấp đổi ngày 25 tháng 7 năm 2022;
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá số 012/TĐG ngày 19/08/2015; cấp lại lần 3 ngày 21/09/2022;
- Thông báo số 1271/TB-BTC ngày 31/12/2024 của Bộ Tài chính về việc công bố Danh sách thẩm định về giá đủ điều kiện hành nghề thẩm định giá kể từ ngày 01/01/2025 tại các doanh nghiệp thẩm định giá; Danh sách doanh nghiệp thẩm định giá, chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá không bảo đảm điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá kể từ ngày 01/01/2025;
- Hợp đồng thẩm định giá số A.047/25/SaigonPA/HĐ ngày 28/03/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM - CHI NHÁNH 10;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành BE 472116 và số vào sổ cấp GCN: CH 07116 do Uỷ ban nhân dân quận 6 cấp ngày 19/05/2011.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

3.1. Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 524, tờ bản đồ số 75, địa chỉ: 69 Đường số 44, Phường 10, Quận 6, Tp.HCM.

3.1.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại: thửa đất số 524, tờ bản đồ số 75, địa chỉ: 69 Đường số 44, Phường 10, Quận 6, Tp.HCM.
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp đường số 44 [đường nhựa rộng khoảng 20m (cả lề/vỉa hè)], vị trí tài sản cách đường Lý Chiêu Hoàng khoảng 370m và cách đường Nguyễn Văn Luông khoảng khoảng 1,35km.

3.1.2. Hiện trạng khu đất

- Diện tích đất được chứng nhận theo giấy chứng nhận là: 80 m^2.
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị;
- Chiều rộng mặt tiền: Khoảng 4m;
- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài;
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng;
- Hình dạng lô đất: Cân đối.
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: Nhà phố

3.1.3. Công trình xây dựng trên đất

3.1.3.1. Mô tả hiện trạng và đánh chất lượng còn lại

- *Hiện trạng theo giấy chứng nhận.*

- Tổng diện tích sàn xây dựng: 263,2m^2.
- Quy mô/Số tầng: 4 tầng + mái che thang
- Kết cấu xây dựng: Tường gạch, sàn BTCT, mái BTCT.

- *Hiện trạng qua khảo sát thực tế.*

- Quy mô/Số tầng: 4 tầng
- Kết cấu xây dựng: Tường gạch, sàn BTCT
- Hiện trạng tài sản: Qua khảo sát thực tế, tổ thẩm định giá tự khảo sát theo thông tin và định vị mà phía khách hàng cung cấp, không có người hướng dẫn trực tiếp. Do đó, tổ thẩm định giá chỉ ghi nhận hiện trạng tài sản qua khảo sát bên ngoài. Hiện trạng ghi nhận tài sản thẩm định là nhà 4 tầng (Tường gạch, sàn BTCT), ngoại quan ở mức trung bình khá, tường một số chỗ bị thấm nước, bong chóc nhẹ, chưa có dấu hiệu xuống cấp không khảo sát được bên trong tài sản (đặc điểm kỹ thuật, tình trạng công trình xây dựng), theo yêu cầu của khách hàng, Saigon PA ước tính giá trị công trình xây dựng theo pháp lý và tổng quan bên ngoài tài sản. SaigonPA đánh giá chất lượng còn lại của công trình là khoảng 70%. Điều này có khả năng làm ảnh hưởng đến giá trị tài sản. Do đó, Saigon PA đề nghị khách hàng và các bên liên quan lưu ý khi sử dụng kết quả thẩm định giá.

3.1.4. Thông tin quy hoạch

- Tài sản thẩm định thuộc nhóm đất ở xây dựng mới căn cứ theo giấy chứng nhận và "Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) Khu dân cư Liên Phường 10, 11, Quận 6" đã được UBND Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt tại Quyết định số 3906/QĐ-UBND ngày 18/07/2013.

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

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

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

5. 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.*
- Cách tiếp cận từ chi phí – phương pháp chi phí thay thế:
  + *Phương pháp chi phí thay thế là phương pháp thẩm định giá xác định giá trị của tài sản thẩm định giá dựa trên cơ sở chênh lệch giữa chi phí thay thế để tạo ra một tài sản tương tự tài sản thẩm định giá có cùng chức năng, công dụng theo giá thị trường hiện hành và giá trị hao mòn của tài sản thẩm định giá.*

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

6.2.1. Xác định giá trị quyền sử dụng đất ở

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

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

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Thời điểm/Tình trạng giao dịch		Rao bán tháng 03/2025	Rao bán tháng 10/2024	Rao bán tháng 12/2024
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	ODT	ODT	ODT	ODT
5	Vị trí	Mặt tiền đường số 44, Phường 10, Quận 6, Tp.HCM	Mặt tiền đường số 44, Phường 10, Quận 6, Tp.HCM	Mặt tiền đường số 44, Phường 10, Quận 6, Tp.HCM	Mặt tiền đường số 44, Phường 10, Quận 6, Tp.HCM
6	Chiều rộng mặt tiền	4,00m	4,0m	5,0m	4,0m
7	Quy mô diện tích	80,00m2	80,0m2	85,0m2	72,0m2
8	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
9	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
10	Phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy
11	Giá rao bán (VND)		12.900.000.000	11.000.000.000	11.500.000.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
12	Nhận định từ giá rao bán về giá ước tính giao dịch thành công		Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp
13	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		11.997.000.000	10.230.000.000	10.695.000.000
14	Kết cấu công trình xây dựng		Nhà 4 tầng + sân thượng	Đất trống	Nhà 3 tầng + sân thượng
15	Diện tích sàn sử dụng		263,2	0,0	252,0
16	Giá trị công trình xây dựng (VND)		1.855.912.899	0	1.750.339.584
17	Đơn giá QSDĐ (VND/m^2)		126.764.000	120.353.000	124.231.000
18	Thông tin tham chiếu		Anh Cường 0905713413	Anh Tùng 0904577611	Anh Quang 0903765680

❖ **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)		126.764.000	120.353.000	124.231.000
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		*100%*	*100%*	*100%*
	Tỷ lệ điều chỉnh		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		126.764.000	120.353.000	124.231.000
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		*100%*	*100%*	*100%*
	Tỷ lệ điều chỉnh		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		126.764.000	120.353.000	124.231.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
3	Vị trí	Mặt tiền đường số 44, Phường 10, Quận 6, Tp.HCM	Mặt tiền đường số 44, Phường 10, Quận 6, Tp.HCM	Mặt tiền đường số 44, Phường 10, Quận 6, Tp.HCM	Mặt tiền đường số 44, Phường 10, Quận 6, Tp.HCM
	Tỷ lệ		*100,00%*	*100,00%*	*100,00%*
	Tỷ lệ điều chỉnh		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		126.764.000	120.353.000	124.231.000
4	Chiều rộng mặt tiền	4,0m	4,0m	5,0m	4,0m
	Tỷ lệ		*100,00%*	*101,00%*	*100,00%*
	Tỷ lệ điều chỉnh		*0,00%*	*-1,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		0	-1.203.530	0
	Giá trị sau điều chỉnh		126.764.000	119.149.470	124.231.000
5	Quy mô diện tích	80,00m2	80,0m2	85,0m2	72,0m2
	Tỷ lệ		*100,00%*	*99,00%*	*101,60%*
	Tỷ lệ điều chỉnh		*0,00%*	*1,00%*	*-1,60%*
	Mức điều chỉnh		0	1.203.530	-1.987.696
	Giá trị sau điều chỉnh		126.764.000	120.353.000	122.243.304
6	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
	Tỷ lệ		*100,00%*	*100,00%*	*100,00%*
	Tỷ lệ điều chỉnh		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		126.764.000	120.353.000	122.243.304
7	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
	Tỷ lệ		*100%*	*100%*	*100%*
	Tỷ lệ điều chỉnh		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		126.764.000	120.353.000	122.243.304
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		*100%*	*100%*	*100%*
	Tỷ lệ điều chỉnh		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		126.764.000	120.353.000	122.243.304
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m^2)		126.764.000	120.353.000	122.243.304

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		123.120.101		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		3%	-2%	-1%
D	**Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)**		**123.120.000**		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		0	2.407.060	1.987.696
	Số lần điều chỉnh		0	2	1
	Biên độ điều chỉnh		0,0%	1,0% - 1,0%	0,0% - 1,6%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		0	0	-1.987.696

❖ **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 với tài sản cần thẩm định:

- *Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định có chiều rộng mặt tiền khoảng 4m. Trong khi đó tài sản so sánh 2 có chiều rộng mặt tiền là 5m 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 là khoảng 1% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.*
- *Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có diện tích là 80m². Trong khi đó, tài sản so sánh 2 có quy mô diện tích là 85m² kém lợi thế hơn so với tài sản thẩm định, tài sản so sánh 3 có quy mô diện tích là 72m² lợi thế hơn so với tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất cao hơn tài sản so sánh 2 là khoảng 1% và thấp hơn tài sản so sánh 3 là khoảng 1,6% về yếu tố quy mô diện tích.*

❖ **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 **123.120.000 VND/m²**.

– Tài sản thẩm định có diện tích đất ở là 80m²

Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích x Đơn giá

= 80m² x 123.120.000 VND/m²

= **9.849.600.000 VNĐ.**

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:

Giá trị của CTXD hiện tại = Diện tích sử dụng (m^2) x Đơn giá xây dựng (VND/m^2) x CLCL của công trình (%)

STT	Tên tài sản	Diện tích sàn (m^2)	Chất lượng còn lại (%)	Đơn giá (VND/m^2)	Thành tiền (VND)
1	Giá trị công trình xây dựng	263,2	70,00%	8.814.176	1.623.923.786

- 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 công trình xây dựng đã bao gồm thuế giá trị gia tăng (VAT) và lợi nhuận nhà thầu.

7. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Tên tài sản	Diện tích (m^2)	Đơn giá (VND/m^2)	Giá trị thẩm định (VND)
1	**Thửa đất số 524, tờ bản đồ số 75, địa chỉ: 69 Đường số 44, Phường 10, Quận 6, Tp.HCM**			
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất ODT	80,00	123.120.000	9.849.600.000
1.2	Giá trị công trình xây dựng trên đất	263,20		1.623.923.786
Tổng giá trị (VND)				**11.473.523.786**

Kết luận tổng giá trị tài sản *(làm tròn)*: **11.473.500.000 VND.**

Bằng chữ: Mười một tỷ bốn trăm bảy mươi ba triệu năm trăm ngàn 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.047/25/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.
- 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.
- Qua khảo sát thực tế, tổ thẩm định giá tự khảo sát theo thông tin và định vị mà phía khách hàng cung cấp, không có người hướng dẫn trực tiếp. Do đó, tổ thẩm định giá chỉ ghi nhận hiện trạng tài sản qua khảo sát bên ngoài. Hiện trạng ghi nhận tài sản thẩm định là nhà 4 tầng (Tường gạch, sàn BTCT), ngoại quan ở mức trung bình khá, không khảo sát được bên trong tài sản (đặc điểm kỹ thuật, tình trạng công trình xây dựng), Theo yêu cầu của khách hàng, Saigon PA ước tính giá trị công trình xây dựng theo pháp lý và tổng quan bên ngoài tài sản. Điều này có khả năng làm ảnh hưởng đến giá trị tài sản. Do đó, Saigon PA đề nghị khách hàng và các bên liên quan lưu lý khi sử dụng kết quả thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị khi đi kèm với các giả thiết, giả định được nêu xuyên suốt trong báo cáo kết quả thẩm định giá. Khách hàng và các bên liên quan chấp nhận rủi ro khi một số giả định được nêu ra có thể không chính xác trong thực tế, làm ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan cần xem xét kỹ trước khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.

10. CÁC PHỤ LỤC KÈM THEO: (Nếu có)

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

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

CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

Đường phía trước tài sản thẩm định giá

Đường phía trước tài sản thẩm định giá

Địa chỉ tài sản thẩm định giá

Hiện trạng tài sản thẩm định giá

Hiện trạng tài sản thẩm định gia

Hiện trạng tài sản thẩm định giá

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
Chuyển nhượng cho Ông PHAN GIA LUẬT, Sinh năm: 1968, CCCD số: 046068000267, địa chỉ thường trú: 157/15 Đường 3/2, Phường 11, Quận 10, Tp.Hồ Chí Minh; theo hồ sơ số 007010.CN.002	Ngày 12 tháng 6 năm 2019 KT. GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC QUẬN 6 Nguyễn Trung Tiến

Kèm theo GCN này có Trang bổ sung số: 01

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.

273851107010

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

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

Ông: **NGUYỄN VĂN HAI**
Năm sinh: **1944**, CMND số: **020756226**
Địa chỉ thường trú: 56 Đường số 44 Phường 10 Quận 6 Tp.HCM
Bà: **TRƯƠNG THIỀU VINH**
Năm sinh: **1952**, CMND số: **020644409**
Địa chỉ thường trú: 56 Đường số 44 Phường 10 Quận 6 Tp.HCM

BE 472116

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

1. Thửa đất:

a) Thửa đất số: **524** , tờ bản đồ số: **75**

b) Địa chỉ: 69 Đường số 44, Phường 10, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh

c) Diện tích: 80,0 m^2 , (bằng chữ: Tám mươi phẩy không mét vuông)

d) Hình thức sử dụng: riêng: 80,0 m^2 ; chung: không m^2

đ) Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị

e) Thời hạn sử dụng: Lâu dài

g) Nguồn gốc sử dụng: Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất

2. Nhà ở:

a) Địa chỉ: 69 Đường số 44, Phường 10, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh

b) Diện tích xây dựng: 58,0 m^2, c) Diện tích sàn: 263,2 m^2

d) Kết cấu: Tường gạch, sàn BTCT, mái BTCT

đ) Cấp (Hạng): Cấp 2 , e) Số tầng: 4 tầng +mái che thang

g) Năm hoàn thành xây dựng: 2009 , 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:

-Nhà, đất thuộc khu vực quy hoạch nhà liên kế xây dựng mới theo Quyết định số 20584/KTST. QH ngày 21/11/1997 của Kiến Trúc Sư Trưởng Thành phố. Khi nhà nước thực hiện quy hoạch chủ sở hữu nhà ở và người sử dụng đất phải chấp hành theo quy định.

Quận 6, ngày 13 tháng 05 năm 2011

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN 6

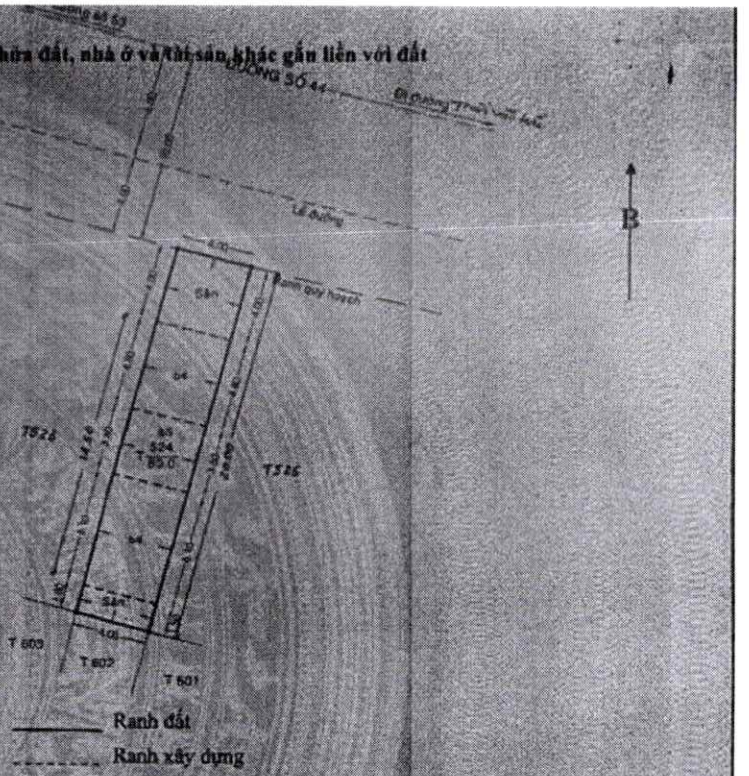
KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH

Trần Hữu Trí

Số vào sổ cấp GCN: CH 00416

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



IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
Chuyển nhượng cho ông PHAN VĂN ĐỒNG, sinh năm 1970, CMND số 024521271, nơi cấp: TPHCM và vợ là bà PHẠM THỊ TÁO, sinh năm 1972, CMND số 024521272, nơi cấp: TPHCM, cùng thường trú: 1166/38 Quốc lộ 1A-KP1, phường Tân Tạo A, quận Bình Tân, TPHCM theo hồ sơ số 27385.405374.CN.CVP ./.	Ngày 13 tháng 06 năm 2011 GIÁM ĐỐC Trương Thị Mỹ Liên

TRANG BỔ SUNG GIẤY CHỨNG NHẬN

Thửa đất số: 524 **Tờ bản đồ số:** 75

Số phát hành GCN: BE 472116 **Số vào sổ cấp GCN:** CH 07116

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
Thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Ngân hàng TMCP Phương Nam - CN Ba Tháng Hai, địa chỉ: 970 đường Ba Tháng Hai, P12, Q11, TP.HCM theo hồ sơ số 27385.405788.TC.CVP	tháng 06 năm 2011 VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ QSDĐ Q6 VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT QUẬN 6 Trương Thị Mỹ Liên
Đã xoá đăng ký thế chấp ngày 24/09/2013 theo hồ sơ số 27385.433292.XC.CVP Thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Ngân hàng TMCP Phương Nam - CN Ba Tháng Hai, địa chỉ: 970 đường Ba Tháng Hai, P12, Q11, TP.HCM theo hồ sơ số 27385.433293.TC.CVP	Ngày 24 tháng 09 năm 2013 VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ QSDĐ Q6 KT. GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT QUẬN 6 Trương Huỳnh Quốc Duy
Thay đổi tên của bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – CN Quận 11, địa chỉ: 970 Ba Tháng Hai, P.12, Q.11, Tp.HCM theo hồ sơ đăng ký số 2738512019000594 Xoá nội dung đăng ký thế chấp ngày 24/09/2013 theo hồ sơ số 007010.XC.001	Ngày 24 tháng 05 năm 2019 CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐKDĐ Q6 GIÁM ĐỐC CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI QUẬN 6 Lý Trung Nghị
Thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam - Chi nhánh 10, địa chỉ: 18 Bạch Đằng, P.02, Q.Tân Bình, Tp.HCM theo hồ sơ số 007010.TC.003	Ngày 16 tháng 10 năm 2019 CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐKDĐ Q6 KT. GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI QUẬN 6 Võ Trọng Nghĩa

Trang bổ sung số: 01

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

KẾ HOẠCH THẨM ĐỊNH GIÁ

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

- Khách hàng: NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM - CHI NHÁNH 10
- Tài sản thẩm định giá : Giá trị quyền sử dụng đất, giá trị công trình xây dựng trên đất
- Địa điểm thẩm định giá : Quận 6, Tp.HCM
- Mục đích thẩm định giá: Xử lý nợ

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

- Nghiên cứu hồ sơ pháp lý, tài liệu, đặc điểm tài sản thẩm định giá do khách hàng cung cấp và thẩm định hiện trạng tài sản thẩm định giá.

- Khảo sát, phân tích nguồn dữ liệu thông tin giá thị trường tại thời điểm thẩm định giá.

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

- Thực trạng và triển vọng cung cầu của nhóm(loại) tài sản thẩm định giá.

- Các thông tin khác có liên quan, tài liệu về thị trường của tài sản thẩm định giá, thông tin các tài sản so sánh.

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

5. Tiến độ thực hiện :

STT	Kế hoạch thực hiện	Thời gian thực hiện		
		Thời gian cho phép	Thời gian	
			Bắt đầu	Kết thúc
1	Nghiên cứu hồ sơ, yêu cầu bổ sung (nếu có)	1 ngày	28-03-25	28-03-25
2	Thẩm định hiện trạng	1 ngày	29-03-25	29-03-25
3	Thu nhập thông tin	1 ngày	29-03-25	29-03-25
4	Phân tích thông tin, áp dụng các phương pháp thẩm định giá	1 ngày	02-04-25	02-04-25
5	Hoàn thiện Báo cáo và Chứng thư thẩm định giá	1 ngày	02-04-25	02-04-25

6. Tổ chức thực hiện :

- Tổ thẩm định viên: Lý Hoàng Phúc

- Thẩm định viên: Lê Lực Quang

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

Ngày 28 tháng 03 năm 2025

Tổ thẩm định giá | **Ban Giám đốc**

Lý Hoàng Phúc **Lê Lực Quang** **Nguyễn Thị Diệu Vi**

TP.HCM,..... ..giờ....ngày 02 tháng 04 năm 2024.

BÁO CÁO KIỂM SOÁT NỘI BỘ

Kính gửi: **Ban Giám đốc Công Ty.**

Người lập: Thẩm định viên/Trợ lý thẩm định: Lý Hoàng Phúc

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

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

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

Tài sản thẩm định: Giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 524, tờ bản đồ số 75, địa chỉ: 69 Đường số 44, Phường 10, Quận 6, Tp.HCM.

Khách hàng: NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM - CHI NHÁNH 10

Mục đích thẩm định: Xử lý nợ Thời điểm thẩm định: Tháng 03/2025

Yêu cầu khác của khách hàng: .....

Thời gian thực hiện: Tháng 03/2025

1. Quy trình thẩm định

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

Đang bổ sung quy trình ☐

Ý kiến bổ sung :.....

2. Phương pháp thẩm định:

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

Biện luận: Thị trường

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

Giá trị của tài sản được thẩm định là : **11.473.523.786 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 : ..không.....

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

Pháp lý: ..đủ.....

Nội dung miêu tả tài sản thẩm định: ..đủ.....

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 ..11.473.523.786 VND.....

5. Ý kiến khác (nếu có):

Thẩm định viên	**Kiểm soát viên**
Lê Lực Duang	Nguyễn Thị Vân

Ý kiến của Ban giám đốc

Một số thay đổi khi thực hiện mẫu này:

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

Phiếu số 1

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

Tên phường (xã): Mặt tiền đường số 44, Phường 10, Quận 6, Tp.HCM

Tên người được điều tra: Anh Cường0905713413

- Địa chỉ[1]: Thời điểm CN/trúng đất giá: Rang bán tháng 03/2025
- Giá bđs chuyển nhượng/trúng đấu giá: 11.997.000.000 VNĐ triệu đồng/bất động sản
- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: 10.141.087.101 VNĐ triệu đồng/thửa hoặc 126.764.000 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-so-44-phuong-10-4/-kdc-binh-phu-16m-cong-vien-truoc-4-tang-pr42372702

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: Thửa đất số: diện tích: 80,0m²
- Địa chỉ thửa đất [2]: Mặt tiền đường số 44, Phường 10, Quận 6, Tp.HCM
- Kích thước mặt tiền: 04m - 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 0

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

2.1. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

-Nhà ở: Loại nhà: Nhà 4 tầng + sân thượr Cấp nhà: ..... Năm xây dựng .....

-Diện tích xây dựng: ..... m² Diện tích sàn sử dụng: 252 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)

Lý Hoàng Phúc Lê Lực Quang

Phiếu số 3

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

Tên phường (xã): Mặt tiền đường số 44, Phường 10, Quận 6, Tp.HCM
Tên người được điều tra: Anh Quang0903765680

- Địa chỉ[1]: Thời điểm CN/trúng đất giá: Rang bán tháng 12/2024
- Giá bđs chuyển nhượng/trúng đấu giá: 10.695.000.000 VNĐ triệu đồng/bất động sản
- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: 8.944.660.416 VNĐ triệu đồng/thửa hoặc 124.231.000 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-so-44-phuong-10-4/-moi-mtnb-44-p-10-quan-6-4-x-18-tret-2-lau-st-gia-11-5-ty-pr41790325

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: Thửa đất số: diện tích: 00m²
- Địa chỉ thửa đất [2]: Mặt tiền đường số 44, Phường 10, Quận 6, Tp.HCM
- Kích thước mặt tiền: 04m - 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 0

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

2.1. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

-Nhà ở: Loại nhà: Nhà 3 tầng + sân thượr Cấp nhà: ..... Năm xây dựng .....
-Diện tích xây dựng: ..... m² Diện tích sàn sử dụng: 252 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)

Lý Hoàng Phúc Lê Lực Quang

Phiếu số 2

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

Tên phường (xã): Mặt tiền đường số 44, Phường 10, Quận 6, Tp.HCM

Tên người được điều tra: Anh Tùng0904577611

- Địa chỉ[1]: Thời điểm CN/trúng đất giá: Rang bán tháng 10/2024

- Giá bđs chuyển nhượng/trúng đấu giá: 10.230.000.000 VNĐ triệu đồng/bất động sản

- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: 10.230.000.000 VNĐ triệu đồng/thửa hoặc 120.353.000 VNĐ/m²

- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: .....

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: .....

- Nguồn thông tin: https://tracuu.meeymap.com/tin-dang/ban-dat-mat-tien-duong-44-khu-binh-phu-5x17-1727878436373

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: Thửa đất số: diện tích: 85m²

- Địa chỉ thửa đất [2]: Mặt tiền đường số 44, Phường 10, Quận 6, Tp.HCM

- 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 0

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

2.1. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

-Nhà ở: Loại nhà: Đất trống Cấp nhà: ..... Năm xây dựng .....

-Diện tích xây dựng: ..... m² Diện tích sàn sử dụng: 0 m²

-Số tầng

- Tài sản khác (nếu có):

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

-Loại tài sản .....

-Năm xây dựng ..... Diện tích xây dựng: .....

-Tài sản khác (nếu có): .....

-Thu nhập bình quân năm: .....

-Chi phí bình quân năm .....

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

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

-Diện tích: ..... Mật độ trồng: ..... Năm trồng .....

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

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

Ngày 29 tháng 03 năm 2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Lý Hoàng Phúc Lê Lực Quang

batdongsan.com.vn/ban-nha-mat-pho-duong-so-44-phuong-10-4/-kdc-binh-phu-16m-cong-vien-truoc-4-tang-pr42372702

[redacted]

KDC Bình Phú - Đường 16m - 4 tầng kiên cố - View công viên - 12.9 tỷ

Đường Số 44, Phường 10, Quận 6, Hồ Chí Minh

Mức giá	Diện tích	Phòng ngủ
12,9 tỷ	80 m²	4 PN
~161,25 triệu/m²	Mặt tiền 4 m	

↑ 4,7% Giá tại khu vực này đã tăng trong vòng 1 năm qua. Xem lịch sử giá >

Thông tin mô tả

Khu an ninh, dân trí cao, tiện ích không thiếu thứ gì.
Cần bán nhanh căn nhà tại khu dân cư Bình Phú với các thông tin nổi bật:
Mặt tiền đường 16m: Rộng rãi, thoáng đãng, xe tải, xe khách đậu thoải mái.
Công viên trước nhà: Không gian xanh mát, trong lành, lý tưởng để thư giãn.
Diện tích: 4x20m - Rộng rãi, vuông vức, dễ dàng thiết kế.
Kết cấu: Nhà 4 tầng BTCT, 4 phòng ngủ, 4 toilet, công năng đầy đủ.
Vị trí: Khu dân cư Bình Phú, dân trí cao, an ninh, tiện ích đầy đủ.
Giá: 12.9 tỷ TL.
Thích hợp: Ở, kinh doanh, làm chành xe, nhà xe, kho bãi...
Mặt tiền đường 16m thoáng đãng! Khu Bình Phú giá tốt!

Ray Cường
Xem thêm 66 tin khác

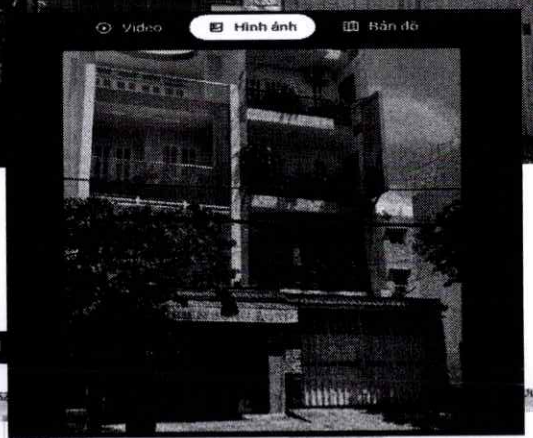
Đã sao chép
0905 713 413 · Sao chép

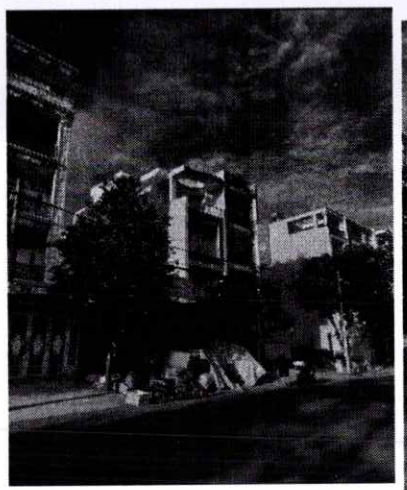
Bất động sản nổi bật

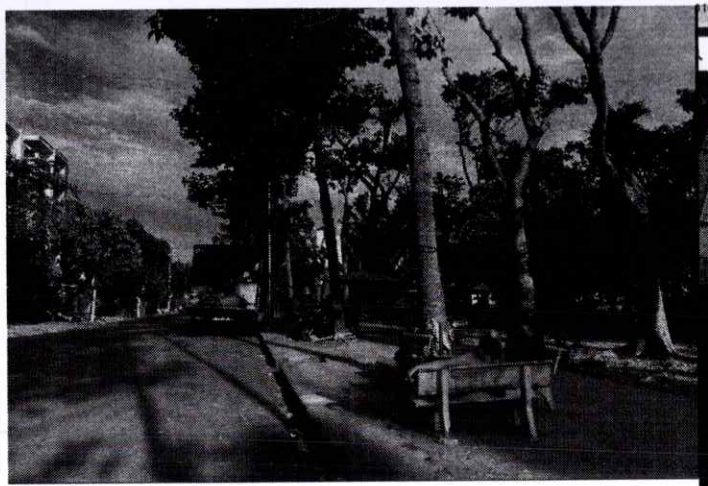
- Bán nhà Phường 11 Quận 6
- Chung cư The One Residence
- Bán nhà Mai Xuân Thưởng
- Bán nhà Quang Trung Đống Đa
- Bán nhà Phan Văn Khỏe
- Chung cư Masteri Thảo Điền
- Căn hộ Viva Riverside
- Bán Biệt thự Thăng Long Home Hưng Phú
- Bán nhà mặt tiền Mai Xuân Thưởng
- Vincom Sơn La
- Bán đất Phường 10 Quận 6

Activate Windows
Go to Settings to activate Windows.

Type here to search







tracuu.meeymap.com/tin-dang/ban-dat-mat-tien-duong-44-khu-binh-phu-5x17-1727878436373

Meey Map

Chi tiết tin đăng

Đến trang tra quy hoạch

Bán đất mặt tiền đường 44 khu Bình Phú 5×17

Đ. Số 44, P. 10, Q. 6, Tp. Hồ Chí Minh

Ngày đăng: 02/10/2024

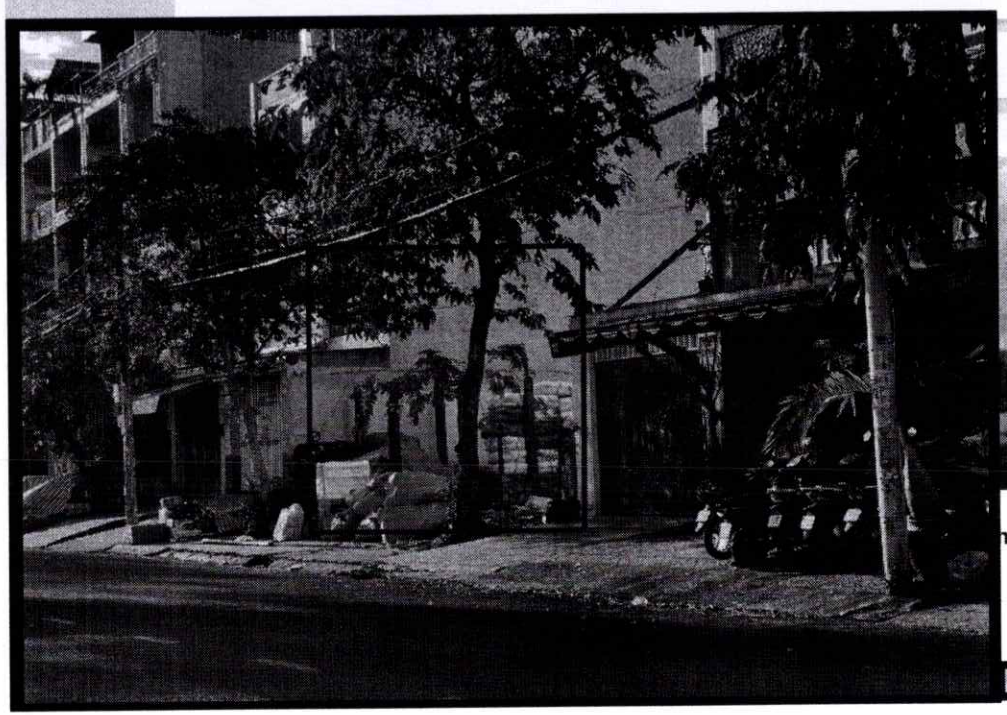
Giá bán	Diện tích	Phòng ngủ	
11 tỷ 129,41 Triệu/m²	85 m²	PN	Chia sẻ tin

N Nguyễn Thanh Tùng
Bán giá 11 tỷ
0904 577 661

Thông tin mô tả

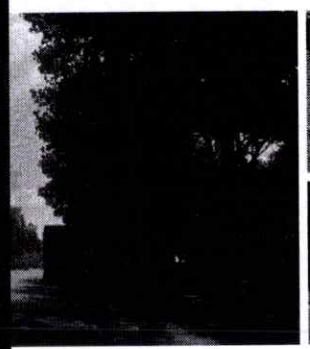
Bán đất mặt tiền đường số 44 khu Khu Bình Phú, Phường 10 quận 6
- Diện tích : 5mx17m
- Hiện trạng đất trống, tiện xây mới
- Mặt tiền đường nhựa 20m ,khu vực sầm uất, tiện xây văn phòng, công ty

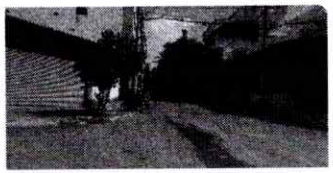
Khu Bình Phú, dân trí cao, đầy đủ tiện ích xung quanh
Giá bán : 11 tỷ(thương lượng)



Chi tiết tin đăng

Đến trang tra quy hoạch





h Phú 5×17

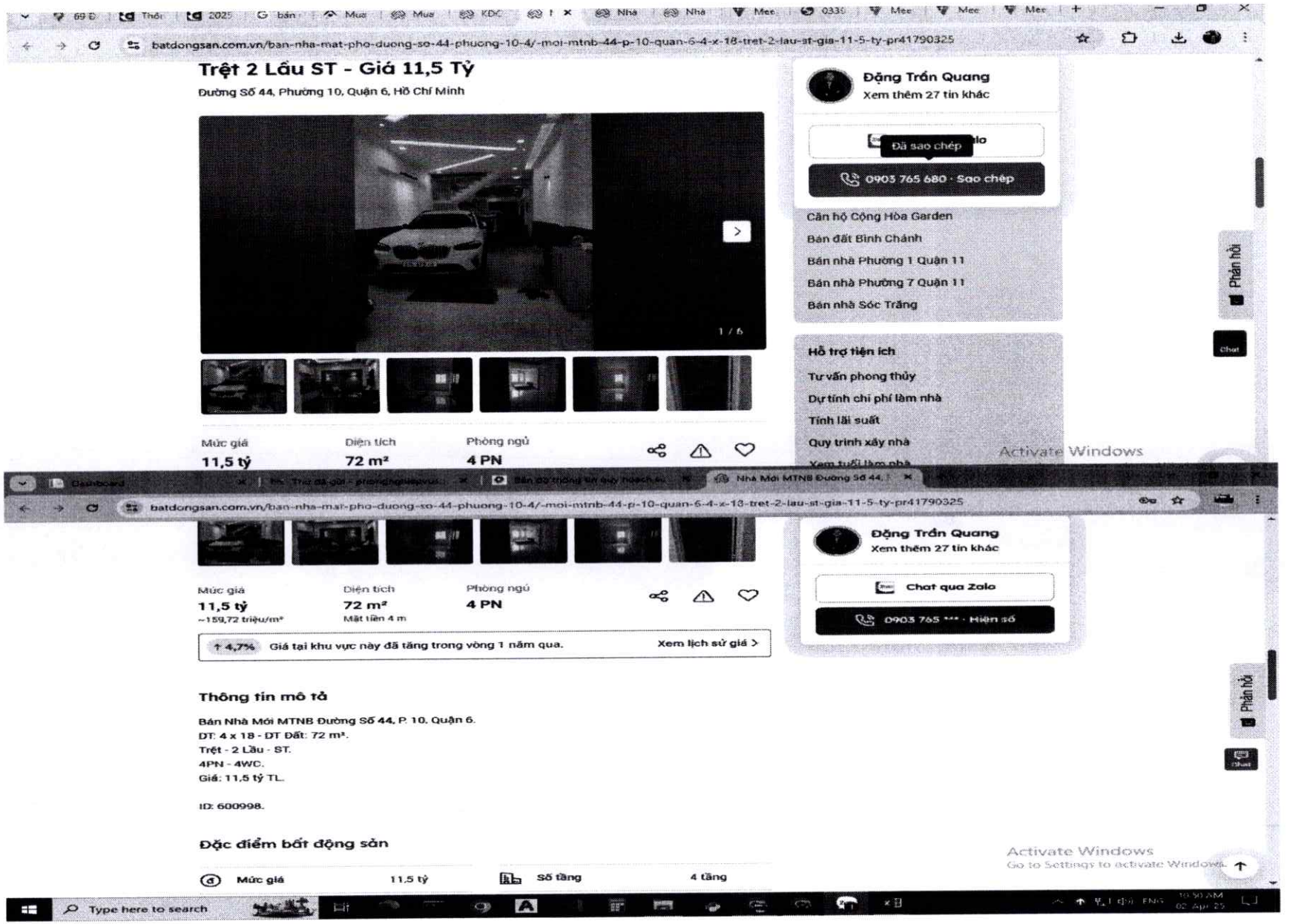
Ngày đăng: 02/10/2024

N Nguyễn Thanh Tùng
Bán giá 11 tỷ
0904 577 661

Phòng ngủ
PN

Chia sẻ tin

Activate Windows
Go to activate Windows.


batdongsan.com.vn/ban-nha-mat-pho-duong-so-44-phuong-10-4/-moi-mtnb-44-p-10-quan-6-4-x-18-tret-2-lau-st-gia-11-5-ty-pr41790325
Trệt 2 Lầu ST - Giá 11,5 Tỷ
Đường Số 44, Phường 10, Quận 6, Hồ Chí Minh
Đặng Trần Quang
Xem thêm 27 tin khác
Đã sao chép
0903 765 680 · Sao chép
Căn hộ Cộng Hòa Garden
Bán đất Bình Chánh
Bán nhà Phường 1 Quận 11
Bán nhà Phường 7 Quận 11
Bán nhà Sóc Trăng
Hỗ trợ tiện ích
Tư vấn phong thủy
Dự tính chi phí làm nhà
Tính lãi suất
Quy trình xây nhà
Phản hồi
Chat
Mức giá
11,5 tỷ
Diện tích
72 m²
Phòng ngủ
4 PN
Activate Windows
Nhà Mới MTNB Đường Số 44,
batdongsan.com.vn/ban-nha-mat-pho-duong-so-44-phuong-10-4/-moi-mtnb-44-p-10-quan-6-4-x-18-tret-2-lau-st-gia-11-5-ty-pr41790325
Đặng Trần Quang
Xem thêm 27 tin khác
Chat qua Zalo
0903 765 *** · Hiện số
Mức giá
11,5 tỷ
~159,72 triệu/m²
Diện tích
72 m²
Mặt tiền 4 m
Phòng ngủ
4 PN
↑ 4,7% Giá tại khu vực này đã tăng trong vòng 1 năm qua.
Xem lịch sử giá >
Thông tin mô tả
Bán Nhà Mới MTNB Đường Số 44, P. 10, Quận 6.
DT: 4 x 18 - DT Đất: 72 m².
Trệt - 2 Lầu - ST.
4PN - 4WC.
Giá: 11,5 tỷ TL.
ID: 600998.
Đặc điểm bất động sản
Mức giá
11,5 tỷ
Số tầng
4 tầng
Activate Windows
Go to Settings to activate Windows.
Type here to search

A.040

CÔNG TY TNHH
THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN
Số: A.047/25/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 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)*****:**

NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM – CHI NHÁNH 10

Mã số thuế : 0100686174-011

Địa chỉ : Số 326 Nguyễn Chí Thanh, Phường 05, Quận 10, TP. Hồ Chí Minh.

Đại diện : **Ông Nguyễn Phương Huấn** 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 thoả thuận, hai bên thống nhất ký hợp đồng dịch vụ thẩm định giá tài sản với những điều khoản và điều kiện sau:

ĐIỀU 1: NỘI DUNG CỦA HỢP ĐỒNG

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

- Giá trị quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 524, tờ bản đồ số 75, địa chỉ: 69 Đường số 44, Phường 10, Quận 6, TP.HCM.

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 gắn liền với đất số BE 472116 có số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH07116 do Uỷ ban nhân dân Quận 6 cấp ngày 19/05/2011.

3. Nội dung công việc bao gồm:

- Thẩm định giá trị tài sản theo giá trị thị trường tại thời điểm thẩm định giá.
- Ước tính giá trị công trình xây dựng trên đất theo pháp lý và tổng quan bên ngoài tài sản.

ĐIỀU 2: MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ

- Phục vụ công tác xử lý nợ

ĐIỀU 3: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ BÊN A

1. Nhận Chứng thư thẩm định giá và thanh toán đầy đủ tiền phí dịch vụ thẩm định giá theo thỏa thuận trong Hợp đồng này và các chi phí phát sinh khác (nếu có).

2. Được cung cấp 02 bản chính Chứng thư thẩm định giá kèm theo Báo cáo thẩm định.

3. Yêu cầu Bên B cung cấp thêm hoặc sao y văn bản Chứng thư thẩm định giá, báo cáo thẩm định giá và trả thêm tiền chi phí tương ứng với số lượng văn bản đã yêu cầu.

4. Cung cấp đầy đủ và kịp thời cho Bên B toàn bộ hồ sơ, tài liệu liên quan đến hồ sơ được yêu cầu thẩm định giá và phải chịu hoàn toàn trách nhiệm đối với tính hợp pháp của các hồ sơ tài liệu đó.

5. Hướng dẫn Bên B khảo sát hiện trạng khi có yêu cầu.

6. Sử dụng chứng thư thẩm định giá đúng mục đích như đã nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này. Bên B không chịu trách nhiệm trong trường hợp Bên A sử dụng chứng thư thẩm định giá sai mục đích so với mục đích thẩm định nêu trong chứng thư thẩm định giá.

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

ĐIỀU 4: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ BÊN B

1. Yêu cầu Bên A cung cấp đầy đủ và kịp thời toàn bộ hồ sơ, tài liệu liên quan đến hồ sơ cần thẩm định giá và hướng dẫn Bên B khảo sát hiện trạng, thu thập thông tin liên quan đến hồ sơ cần thẩm định giá.

2. Yêu cầu Bên A thanh toán tiền phí dịch vụ thẩm định giá theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng.

3. Từ chối thực hiện thẩm định giá hồ sơ theo yêu cầu Bên A khi nhận thấy hồ sơ đó không đủ điều kiện pháp lý để thực hiện việc thẩm định.

4. Đảm bảo chất lượng và giá trị pháp lý của Chứng thư thẩm định giá, hoàn thành công việc thẩm định giá theo thỏa thuận đúng thời hạn khi Bên A đã cung cấp đầy đủ hồ sơ, tài liệu theo yêu cầu Bên B.

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

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

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

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

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

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

ĐIỀU 5: THỜI GIAN THỰC HIỆN HỢP ĐỒNG

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

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

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

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

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

1. Phí dịch vụ thẩm định tài sản nêu tại Điều 1 của Hợp đồng là: **19.500.000 VND.**

(Bằng chữ: Mười chín triệu năm trăm nghìn đồng)

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

2. Tiến độ thanh toán:

- Thanh toán toàn bộ phần phí ngay sau khi nhận Chứng thư và Báo cáo thẩm định giá.

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

Số tài khoản : 114002941730
Tên thụ hưởng : CTY TNHH THAM DINH GIA SAI GON
Mở tại : Ngân hàng Vietinbank - Chi nhánh 7.

ĐIỀU 7: SỬA ĐỔI BỔ SUNG HỢP ĐỒNG

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
NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM - CHI NHÁNH 10	CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN
GIÁM ĐỐC Nguyễn Phương Huấn	NGUYỄN THỊ DIỆU VI

SAIGON PA

CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

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

Điện thoại: 08.39956939 - Fax: 08.39956596

BIÊN BẢN KHẢO SÁT TÀI SẢN

Hôm nay, vào lúc giờ ngày 25 tháng 3 năm 2025. Chúng tôi gồm có:

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

Lý Hoàng Phú, Lê Lục Quang

2. Đại diện khách hàng Thẩm định giá:

Trần Đăng Khoa

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

Thửa đất số 524, tờ bản đồ số 75, địa chỉ: 69 đường số 44, Phường 10, Quận 6, TP.HCM

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

Thực trạng tài sản thẩm định giá:

Tài sản thẩm định tiếp giáp đường số 44 (đường nhựa rộng khoảng 20m (ngã tư/ngã tư)

- Diện tích đất theo bảng thửa mới GCN là 80m2
  + Hình thức sử dụng: Riêng
  + Mục đích sử dụng: ODT
  + Thời hạn sử dụng: Lâu dài
  + Hình dạng: Cố định
  + Hiện trạng sử dụng: Tình trạng chưa CTXD

- Tại thời điểm khảo sát thực tế nhà ở của ông Lê Thanh Dũng và bà Trần Thị Thu Hằng có nhiều người lạ đến ra vào nhà ở của gia đình ông Dũng bà Hằng tại thời điểm khảo sát ghi nhận:
+ Căn nhà xây dựng 2 tầng là nhà ở gia đình
+ Kết cấu: Tường gạch, sàn BTCT
+ Ngoài ông bà Dũng Hằng thì ở nhà có 2 bé

Sơ đồ vị trí:

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

Đại diện Công ty TĐG Sài Gòn	Khách hàng
Lý Hoàng Thái	Trần Đăng Khoa