

⚠️ **Số chứng thư:** 012/2025/A.042 (**Số hợp đồng:** **A.055/25**/SaigonPA/HĐ)

⚠️ **Khách hàng yêu cầu thẩm định giá:** Bà Nguyễn Thị Bích Vân

⚠️ **Địa chỉ:** D6/3 C/x Phú Lâm A, Phường 12, Quận 6, Tp.HCM

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

⚠️ **Địa chỉ tài sản thẩm định:** Quận Bình Tân, Tp.HCM

⚠️ **Ngày phát hành chứng thư:** 14/04/2025.



CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: BÀ NGUYỄN THỊ BÍCH VÂN

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số A.055/25/SaigonPA/HĐ ngày 04/04/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và BÀ NGUYỄN THỊ BÍCH VÂN;

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định giá số 012/2025/A.042 ngày 14/04/2025 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.042 ngày 14/04/2025 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng: Bà Nguyễn Thị Bích Vân
- Địa chỉ: D6/3 C/x Phú Lâm A, Phường 12, Quận 6, Tp.HCM

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 707, tờ bản đồ số 15, địa chỉ: 31/21/27/17 Đường số 1, khu phố 5, Phường Tân Tạo A, Quận Bình Tân, Tp.HCM.

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tháng 04/2025.
- Ngày khảo sát hiện trạng 05/04/2025.

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.
- Cách tiếp cận từ chi phí – Phương pháp chi phí thay thế.





SAIGON PA

CÔNG TY THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

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

Tel: 028. 3995 6939 - Fax: 028. 3995 6596

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

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 707, tờ bản đồ số 15, địa chỉ: 31/21/27/17 Đường số 1, khu phố 5, Phường Tân Tạo A, Quận Bình Tân, Tp.HCM	129,90		
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở không thuộc phạm vi lộ giới	59,40	46.202.000	2.744.398.800
1.2	Giá trị quyền sử dụng đất thuộc phạm vi lộ giới tạm tính	70,50	32.341.400	2.280.068.700
1.3	Giá trị công trình xây dựng trên đất	170,80		687.538.330
Tổng giá trị (VND)				5.712.005.830

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): **5.712.000.000 VND**

Bằng chữ: Năm tỷ bảy trăm mười hai 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.055/25/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.
- Đối với phần diện tích đất ở thuộc phạm vi lộ giới, khi Nhà nước thu hồi đất, người có đất thu hồi được bồi thường về đất theo giá đất cụ thể tại thời điểm quyết định thu hồi đất theo nguyên tắc phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường (theo quy định của Luật đất đai hiện hành và Nghị định số 88/2024/NĐ-CP). Tuy nhiên, theo chủ trương quản lý rủi ro tài sản bảo đảm là bất động sản của Ngân hàng TMCP Bản Việt, giá đất ở thuộc quy hoạch giao thông được tính tối đa không quá 70% giá đất ở. Do đó đứng trên quan điểm thận trọng nhằm đảm bảo rủi ro trong hoạt động tín dụng, Saigon PA đề xuất xác định giá đất bằng 70% giá đất ở không thuộc lộ giới. Khi Nhà nước thu hồi phần diện tích này để thực hiện dự án theo quy hoạch, giá đất do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định.
- 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.042 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



Lý Hoàng Phúc

THẨM ĐỊNH VIÊN



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

GIÁM ĐỐC



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

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 14 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@thamdinghgiaisaigon.com Website: www.thamdinghgiaisaigon.com

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

2.1. Thông tin về khách hàng thẩm định giá:

- Tên khách hàng : Bà Nguyễn Thị Bích Vân
- Địa chỉ: D6/3 C/x Phú Lâm A, Phường 12, Quận 6, Tp.HCM

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 707, tờ bản đồ số 15, địa chỉ: 31/21/27/17 Đường số 1, khu phố 5, Phường Tân Tạo A, Quận Bình Tân, Tp.HCM.

2.3. Mục đích thẩm định giá:

- Phục vụ công tác vay vốn

2.4. Cơ sở giá trị thẩm định giá:

- Cơ sở giá trị thị trường.

2.5. Thời điểm thẩm định giá:

- Tháng 04/2025.
- Ngày khảo sát hiện trạng 05/04/2025.

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;
- 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 Ủy ban nhân dân TP Hồ Chí Minh ban hành bảng giá nhà ở, công trình, vật kiến trúc xây dựng mới phần xây dựng công trình trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.
- Quyết định số 816/2024/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.055/25/SaigonPA/HĐ ngày 04/04/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và BÀ NGUYỄN THỊ BÍCH VÂN;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CA 057238 có vào sổ cấp GCN: CH04838 do Ủy ban nhân dân quận Bình Tân cấp ngày 17/04/2015.
- Giấy thông tin quy hoạch số 114/GTTQH-QLĐT do Phòng Quản Lý Đô Thị Quận Bình Tân cấp ngày 24/02/2023.

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 707, tờ bản đồ số 15, địa chỉ: 31/21/27/17 Đường số 1, khu phố 5, Phường Tân Tạo A, Quận Bình Tân, Tp.HCM.

3.1.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 707, tờ bản đồ số 15, địa chỉ: 31/21/27/17 Đường số 1, khu phố 5, Phường Tân Tạo A, Quận Bình Tân, Tp.HCM.
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp hẻm Đường số 1 (hẻm xi măng, hiện trạng rộng khoảng 3-3,2m), vị trí tài sản cách đường Đường số 1 khoảng 190m và cách đường Tỉnh Lộ 10 khoảng 360m.

3.1.2. Hiện trạng khu đất

- Tổng diện tích đất ở theo kích thước trên giấy chứng nhận là: 129,9 m². Trong đó:
 - + Diện tích đất ở không thuộc phạm vi lộ giới là: 59,40 m².
 - + Diện tích đất ở thuộc phạm vi lộ giới là: 70,5 m².
- Chiều rộng mặt tiền: 7,22 m.
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị.
- Thời hạn sử dụng: Lâu dài.
- Hình dạng lô đất: Tương đối cân đối.
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: Nhà phố.

3.1.3. Công trình xây dựng trên đất

- Tổng diện tích sàn xây dựng theo kích thước trên giấy chứng nhận: 170,8 m².
- Quy mô/Số tầng: Trệt + Lửng
- Kết cấu xây dựng: Tường gạch, sàn BTCT, mái tole.
- Hiện trạng: Đang được sử dụng bình thường.
- Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng:
 - + Ngoại quan tổng thể bên ngoài ở mức trung bình, nhà đã qua sử dụng.
 - + Tường sơn nước, một số chỗ bị bong tróc
 - + Nền sàn ở mức khá
 - + Mái chưa có dấu hiệu xuống cấp.
- **Chất lượng còn lại của công trình xây dựng:**

Kết cấu chính	Tỷ lệ của kết cấu chính %	Tỷ lệ hao mòn %	Tỷ lệ chất lượng còn lại %	Tỷ lệ còn lại của kết cấu chính %
Móng	10	29	71	7,1
Khung, cột	-	-	-	-
Tường	18	32	68	12,24
Nền,sàn	5	34	66	3,3
Kết cấu đỡ mái	9	36	64	5,76
Mái	17	38	62	10,54
Tổng cộng	59			38,94
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				66,00%

3.1.4. Thông tin quy hoạch

- Tài sản thẩm định có một phần thuộc quy hoạch đất ở xây dựng mới và một phần thuộc quy hoạch đất giao thông. Căn cứ theo giấy chứng nhận và giấy thông tin quy hoạch số 114/GTTQH-QLĐT do Phòng Quản Lý Đô Thị Quận Bình Tân cấp ngày 24/02/2023.

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. GIÁ THIẾT VÀ GIÁ THIẾT ĐẶC BIỆT

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

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

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

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

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

6.2.1. Xác định giá trị quyền sử dụng đất ở

❖ 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 04/2025	Rao bán tháng 04/2025	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	Hẻm đường số 1, Khu phố 5, Phường Tân Tạo A, Quận Bình Tân, Tp.HCM (xa mặt tiền đường)	Hẻm đường số 1, Phường Tân Tạo A, Quận Bình Tân (xa mặt tiền)	Hẻm đường số 1, Phường Tân Tạo A, Quận Bình Tân (xa mặt tiền)	Hẻm đường Bờ Sông, Phường Tân Tạo A, Quận Bình Tân (gần mặt tiền)

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
6	Chiều rộng mặt tiền	7,2m	3,96m	4,0m	4,0m
7	Quy mô diện tích	129,9m ²	40,0m ²	67,7m ²	82,0m ²
8	Cơ sở hạ tầng	Hẻm xi măng khoảng 3-3,2m	Hẻm xi măng khoảng 4m	2 mặt Hẻm xi măng khoảng 4 đến dưới 5m	Hẻm xi măng khoảng 2-2,5m
9	Hình dáng	Tương đối 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)		3.300.000.000	5.250.000.000	3.800.000.000
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 còn lớn	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá còn lớn	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá còn lớn
13	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		2.640.000.000	4.200.000.000	3.040.000.000
14	Kết cấu công trình xây dựng		Nhà 2 tầng + lửng	Nhà 2 tầng + sân thượng	Đất trống
15	Diện tích sàn sử dụng		92,0	139,6	0,0
16	Giá trị công trình xây dựng (VND)		516.429.455	738.952.812	0
17	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		53.089.000	51.123.000	37.073.000
18	Thông tin tham chiếu		lê danh bình 0919.064.552	Anh Bảo 0905373684	Anh Trí 0937004569

❖ **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	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
A	Đơn giá thị trường (VND/m ²)		53.089.000	51.123.000	37.073.000
B	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh				

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
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		53.089.000	51.123.000	37.073.000
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		53.089.000	51.123.000	37.073.000
3	Vị trí	Hẻm đường số 1, Khu phố 5, Phường Tân Tạo A, Quận Bình Tân, Tp.HCM (xa mặt tiền đường)	Hẻm đường số 1, Phường Tân Tạo A, Quận Bình Tân (xa mặt tiền)	Hẻm đường số 1, Phường Tân Tạo A, Quận Bình Tân (xa mặt tiền)	Hẻm đường Bờ Sông, Phường Tân Tạo A, Quận Bình Tân (gần mặt tiền)
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	-10,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	-3.707.300
	Giá trị sau điều chỉnh		53.089.000	51.123.000	33.365.700
4	Chiều rộng mặt tiền	7,22m	3,96m	4,0m	4,0m
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,43%	5,37%	5,37%
	Mức điều chỉnh		2.882.733	2.745.305	1.990.820
	Giá trị sau điều chỉnh		55.971.733	53.868.305	35.356.520
5	Quy mô diện tích	129,90m ²	40,0m ²	67,7m ²	82,0m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		-10,58%	-7,32%	-5,64%
	Mức điều chỉnh		-5.616.816	-3.742.204	-2.090.917
	Giá trị sau điều chỉnh		50.354.917	50.126.102	33.265.603
6	Cơ sở hạ tầng	Hẻm xi măng khoảng 3-3,2m	Hẻm xi măng khoảng 4m	2 mặt Hẻm xi măng khoảng 4 đến dưới 5m	Hẻm xi măng khoảng 2-2,5m
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	-5,00%	20,00%
	Mức điều chỉnh		0	-2.556.150	7.414.600
	Giá trị sau điều chỉnh		50.354.917	47.569.952	40.680.203
7	Hình dáng	Tương đối cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		50.354.917	47.569.952	40.680.203

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
8	Phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		50.354.917	47.569.952	40.680.203
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		50.354.917	47.569.952	40.680.203
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		46.201.690		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		9%	3%	-12%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		46.202.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		8.499.549	9.043.659	15.203.637
	Số lần điều chỉnh		2	3	4
	Biên độ điều chỉnh		5,4% - 10,6%	5,0% - 7,3%	5,4% - 20,0%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-2.734.084	-3.553.049	3.607.203

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

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

- Về yếu tố vị trí: Tài sản thẩm định có vị trí tiếp giáp hẻm Đường số 1 và cách xa mặt tiền đường. Trong khi đó, tài sản so sánh 3 có vị trí tiếp giáp hẻm đường Bờ Sông và gần mặt tiền đường 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 3 là khoảng 10% về yếu tố vị trí.
- Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định có chiều rộng mặt tiền khoảng 7,22m. Trong khi đó các tài sản so sánh 1, 2 và 3 có chiều rộng mặt tiền lần lượt là 3,96m; 4,0m; 4,0m kém lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất cao hơn các tài sản so sánh 1, 2 và 3 lần lượt là khoảng 5,43%; 5,37%; 5,37% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có diện tích là 129,9m². Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2 và 3 có quy mô diện tích lần lượt là 40m²; 67,6m²; 82m² 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 các tài sản so sánh 1, 2 và 3 lần lượt là khoảng 10,58%; 7,32%; 5,64 về yếu tố quy mô diện tích.

- Về cơ sở hạ tầng: Tài sản thẩm định có 1 mặt tiếp giáp với hẻm xi măng rộng khoảng 3-3,2m. Trong khi đó, tài sản so sánh 2 tiếp giáp với 2 mặt hẻm xi măng rộng khoảng 4-dưới 5m lợi thế hơn so với tài sản thẩm định, tài sản so sánh 3 tiếp giáp với hẻm rộng khoảng 2-2,5m kém lợi thế hơn so với tài sản thẩm định giá. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn tài sản so sánh 2 là khoảng 5% và cao hơn tài sản so sánh 3 là khoảng 20% về yếu tố cơ sở hạ tầng.

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

- Qua bảng điều chỉnh, ta thấy chênh lệch giữa mỗi mức giá chỉ dẫn với mức giá trung bình của các mức giá chỉ dẫn không quá 15%. Saigon PA đề xuất sử dụng bình quân mức giá chỉ dẫn sau điều chỉnh của 3 tài sản so sánh để làm đơn giá chỉ dẫn cho tài sản thẩm định, tương ứng là **46.202.000 VND/m²**.

- Tài sản thẩm định có diện tích đất ở không thuộc phạm vi lộ giới tạm tính là 59,40 m².

$$\begin{aligned}\text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích} \times \text{Đơn giá} \\ &= 59,4\text{m}^2 \times 46.202.000 \text{ VND/m}^2 \\ &= \mathbf{2.744.398.800 \text{ VNĐ.}}\end{aligned}$$

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

- + Đối với phần đất ở thuộc phạm vi lộ giới Đối với phần diện tích đất ở thuộc phạm vi lộ giới, khi Nhà nước thu hồi đất, người có đất thu hồi được bồi thường về đất theo giá đất cụ thể tại thời điểm quyết định thu hồi đất theo nguyên tắc phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường (theo quy định của Luật đất đai hiện hành và Nghị định số 88/2024/NĐ-CP). Tuy nhiên, theo chủ trương quản lý rủi ro tài sản bảo đảm là bất động sản của Ngân hàng TMCP Bản Việt, giá đất ở thuộc quy hoạch giao thông được tính tối đa không quá 70% giá đất ở. Do đó đứng trên quan điểm thận trọng nhằm đảm bảo rủi ro trong hoạt động tín dụng, Saigon PA đề xuất xác định giá đất bằng 70% giá đất ở không thuộc lộ giới ở trên.

- + Mức giá chỉ dẫn của đất ở không thuộc phạm vi lộ giới cho tài sản thẩm định là: **46.202.000 VND/m²**.

- Đơn giá quyền sử dụng đất ở thuộc phạm vi lộ giới
 - = Mức giá chỉ dẫn x tỷ lệ tính giá trị đất ở thuộc quy hoạch giao thông
 - = 46.202.000 (VND/m²) x 70%
 - = **32.341.400 (VND/m²)**

- Tài sản thẩm định giá có diện tích đất ở thuộc phạm vi lộ giới là: 70,50m²:

$$\begin{aligned}+ \text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích đất} \times \text{Đơn giá đất} \\ &= 70,50\text{m}^2 \times 32.341.400 \text{ VND/m}^2 \\ &= \mathbf{2.280.068.700 \text{ VND.}}\end{aligned}$$

6.2.3. Xác định giá trị công trình xây dựng

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

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

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 trên đất	170,8	66,00%	6.099.091	687.538.330

- 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 chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng (VAT) và đã bao gồm 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 707, tờ bản đồ số 15, địa chỉ: 31/21/27/17 Đường số 1, khu phố 5, Phường Tân Tạo A, Quận Bình Tân, Tp.HCM	129,90		
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở không thuộc phạm vi lộ giới	59,40	46.202.000	2.744.398.800
1.2	Giá trị quyền sử dụng đất thuộc phạm vi lộ giới tạm tính	70,50	32.341.400	2.280.068.700
1.3	Giá trị công trình xây dựng trên đất	170,80		687.538.330
Tổng giá trị (VND)				5.712.005.830

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 5.712.000.000 VND.

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.055/25/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.
- Đối với phần diện tích đất ở thuộc phạm vi lộ giới, khi Nhà nước thu hồi đất, người có đất thu hồi được bồi thường về đất theo giá đất cụ thể tại thời điểm quyết định thu hồi đất theo nguyên tắc phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường (theo quy định của Luật đất đai hiện hành và Nghị định số 88/2024/NĐ-CP). Tuy nhiên, theo chủ trương quản lý rủi ro tài sản bảo đảm là bất động sản của Ngân hàng TMCP Bản Việt, giá đất ở thuộc quy hoạch giao thông được tính tối đa không quá 70% giá đất ở. Do đó đứng trên quan điểm thận trọng nhằm đảm bảo rủi ro trong hoạt động tín dụng, Saigon PA đề xuất xác định giá đất bằng 70% giá đất ở không thuộc lộ giới. Khi Nhà nước thu hồi phần diện tích này để thực hiện dự án theo quy hoạch, giá đất do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định.
- 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

MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ



Đường trước nhà tài sản thẩm định giá



Đường trước nhà tài sản thẩm định giá



Tổng quan tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá



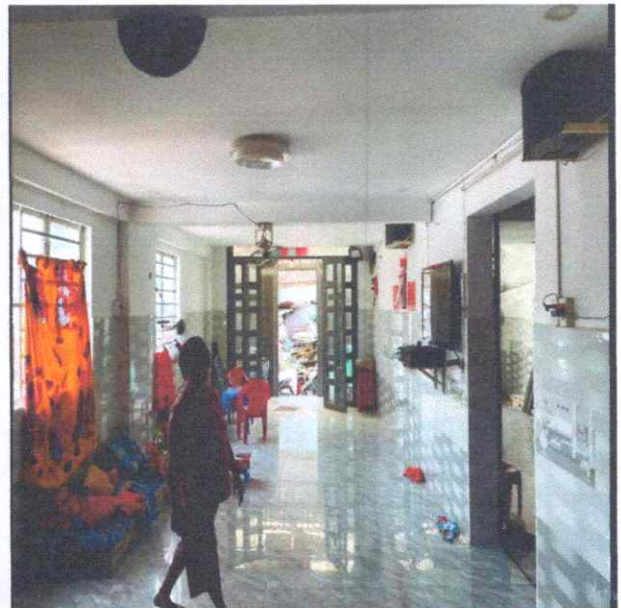
Hiện trạng tài sản thẩm định giá



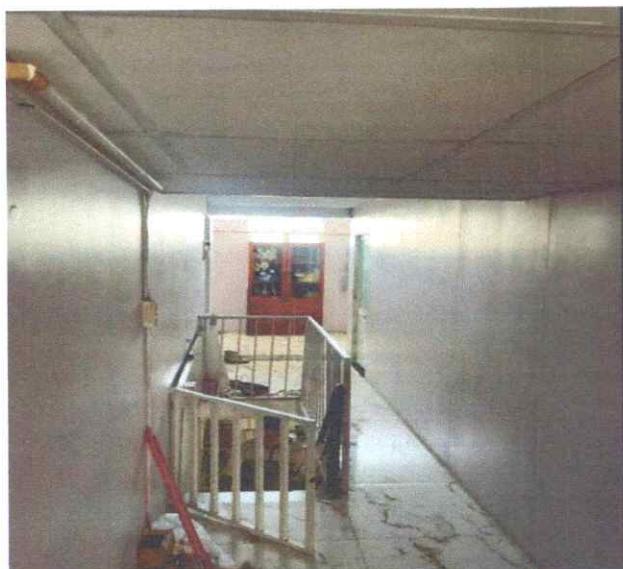
Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá



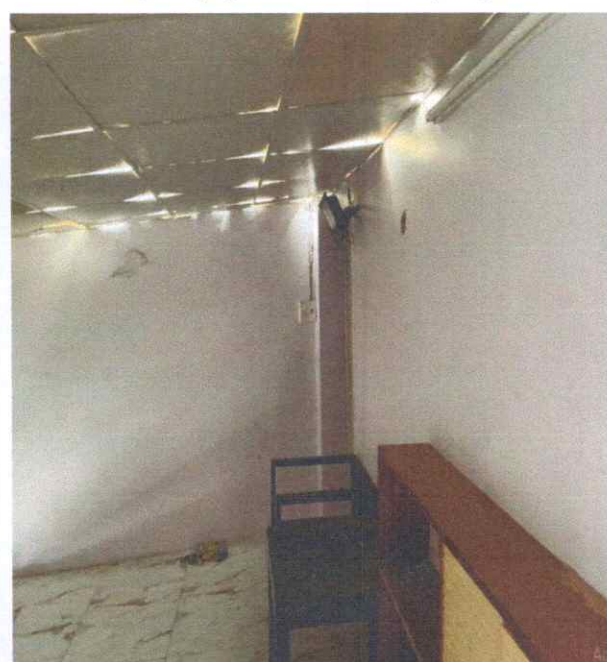
Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

Tọa độ tài sản thẩm định: 10°45'30.7"N 106°34'30.7"E (10 giờ 00 phút ngày 05/04/2025)



KẾ HOẠCH THẨM ĐỊNH GIÁ

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

- Khách hàng: Bà Nguyễn Thị Bích Vân
- 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 Bình Tân, Tp.HCM
- Mục đích thẩm định giá: Vay vốn

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

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

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

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

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

5. Tiến độ thực hiện :

STT	Kế hoạch thực hiện	Thời gian thực hiện		
		Thời gian cho phép	Thời gian	
			Bắt đầu	Kết thúc
1	Nghiên cứu hồ sơ, yêu cầu bổ sung (nếu có)	1 ngày	04-04-25	04-04-25
2	Thẩm định hiện trạng	1 ngày	05-04-25	05-04-25
3	Thu nhập thông tin	1 ngày	07-04-25	07-04-25
4	Phân tích thông tin, áp dụng các phương pháp thẩm định giá	4 ngày	07-04-25	10-04-25
5	Hoàn thiện Báo cáo và Chứng thư thẩm định giá	1 ngày	14-04-25	14-04-25

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) :

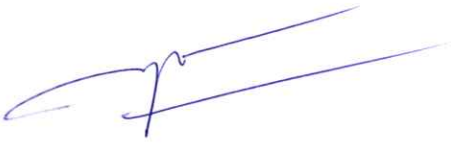
Ngày 04 tháng 04 năm 2025

Tổ thẩm định giá

Ban Giám đốc



Lý Hoàng Phúc Lê Lực Quang


Nguyễn Thị Diệu Vi



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 5 tháng 4 năm 2025. Chúng tôi gồm có:

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

Lý Hoàng Phúc, Lê Văn Quang

2. Đại diện khách hàng Thẩm định giá:

Bà: Nguyễn Thị Bích Vân
Ông: Nguyễn Văn Cường

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 707, tờ bản đồ số 15, địa chỉ: 81/21/27/17
Đường số 11, khu phố 5, phường Phú Thọ A, Quận Tân Bình, 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 thửa đất số 707, tờ bản đồ số 15, địa chỉ: 81/21/27/17
Đường số 11, khu phố 5, phường Phú Thọ A, Quận Tân Bình, TP.HCM

Tổng diện tích thửa đất: 129,9 m² (một trăm hai mươi chín phẩy chín mét vuông)

+ Hình thức sử dụng: Rừng
+ Mục đích sử dụng: CDT
+ Thời hạn sử dụng: 50 năm
+ Hình thức: Đất C.T.X.D. phân chia

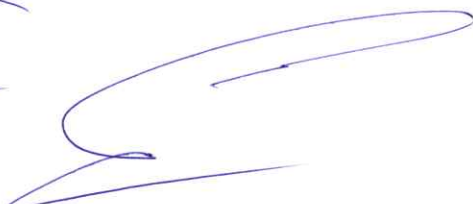
C.T.X.D. phân chia
+ Địa điểm: Sắp theo kế hoạch trước C.T.X.D. là 170,8 m²
+ Trạng thái: Đất (trên + dưới)
+ Diện tích: Tổng gộp, diện tích BTCT, MCH + 25%

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


Ly Hong Phun


Le Luoc Quang

Khách hàng


Nguyễn Thị Bình Vân

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 04/2025.....

Tài sản thẩm định: Giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 707, tờ bản đồ số 15, địa chỉ: 31/21/27/17 Đường số 1, khu phố 5, Phường Tân Tạo A, Quận Bình Tân, Tp.HCM.

Khách hàng: BÀ NGUYỄN THỊ BÍCH VÂN

Mục đích thẩm định: 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, 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 : **5.712.005.830 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

SAIGON PA – BÁO CÁO KIỂM SOÁT NỘI BỘ

Thực hiện đầy đủ quy trình thẩm định



Cần bổ sung quy trình



Nội dung bổ sung : không

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

Pháp lý: 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:

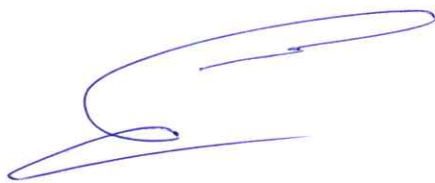
Phương pháp thẩm định phù hợp, biện luận đầy đủ.

4. Giá trị của tài sản được thẩm định

Giá trị của tài sản được thẩm định là 5.712.005.830 VNĐ

5. Ý kiến khác (nếu có):

Thẩm định viên


Li Luoc 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 1

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

Tên phường (xã):

Hẻm đường số 1, Phường Tân Tạo A, Quận Bình Tân (xa mặt tiền)

Tên người được điều tra:

lê danh bình 0919.064.552

- Địa chỉ⁽¹⁾:

Thời điểm CN/trúng đất giá:

Rang bán tháng 04/2025

- Giá BĐS chuyển nhượng/trúng đấu giá:

2.640.000.000 VNĐ triệu đồng/bất động sản

- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá:

2.123.570.545 VNĐ triệu đồng/thửa hoặc

53.089.000 VNĐ/m²

- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng:

.....

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

.....

- Nguồn thông tin:

<https://alohadat.com.vn/nha-3-tang-4x10m-khu-phan-lo-duong-6m-16125739.html>

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số:

Thửa đất số:

diện tích:

40,0m²

- Địa chỉ thửa đất⁽²⁾:

Hẻm đường số 1, Phường Tân Tạo A, Quận Bình Tân (xa mặt tiền)

- 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:

Hẻm xi măng khoảng 4m

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 2 tầng + lửng

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

.....

Diện tích xây dựng:

.....

-Năm 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 07 tháng 04 năm 2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Lý Hoàng Phúc Lê Lục Quang

Phiếu số 3

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

Tên phường (xã):

Hẻm đường Bờ Sông, Phường Tân Tạo A, Quận Bình Tân (gần mặt tiền)
Anh Tr0937004569

Tên người được điều tra:

- Địa chỉ⁽¹⁾:

Thời điểm CN/trúng đất giá:

Rang bán tháng 12/2024

- Giá bán chuyển nhượng/trúng đấu giá:

3.040.000.000 VNĐ triệu đồng/bất động sản

- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá:

3.040.000.000 VNĐ triệu đồng/thửa hoặc

37.073.000 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/chinh-chu-ban-4-nen-tho-cu-so-rieng-hem-kenh-tham-luong-tan-ao-a-binh-tan-hcm-1732270573583>

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số:

Thửa đất số:

diện tích:

00m²

- Địa chỉ thửa đất⁽²⁾:

Hẻm đường Bờ Sông, Phường Tân Tạo A, Quận Bình Tân (gần mặt tiền)

- 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:

Hẻm xi măng khoảng 2-2,5m

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 07 tháng 04 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):

Hẻm đường số 1, Phường Tân Tạo A, Quận Bình Tân (xa mặt tiền)

Tên người được điều tra:

Anh Bảo0905373684

- Địa chỉ⁽¹⁾:

Thời điểm CN/trúng đất giá:

Rang bán tháng 04/2025

- Giá bds chuyển nhượng/trúng đấu giá:

4.200.000.000 VNĐ triệu đồng/bất động sản

- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá:

3.461.047.188 VNĐ triệu đồng/thửa hoặc 51.123.000 VNĐ/m²

- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng:

.....

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

.....

- Nguồn thông tin:

zalo

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số:

Thửa đất số:

diện tích:

68m²

- Địa chỉ thửa đất⁽²⁾:

Hẻm đường số 1, Phường Tân Tạo A, Quận Bình Tân (xa mặt tiền)

- 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:

2 mặt Hẻm xi măng khoảng 4 đến dưới 5m

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 2 tầng + sân thượng

Cấp nhà:

.....

Năm xây dựng

.....

-Diện tích xây dựng:

.....

m²

Diện tích sàn sử dụng:

140 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 07 tháng 04 năm 2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Lý Hoàng Phúc

Lê Lực Quang

aloha.vn/chi-ti-ting-da-om-khu-phu-lo-duong-hu-1619/24.html

Hôm nay

Ngày đăng: / /

Liên lạc: 47m
 Đường trước nhà 6m
 Kết cấu: Nhà Trệt lửng lầu với 2PN 2VS. Thiết kế thoáng mát, bố trí các phòng tiện ích.
 Vị trí: Khu phố Lò Tán Tào A, cạnh Tỉnh Lộ 12+Trần Văn Giàu, tiện đi chợ chợ Tân Lập.
 Sổ hồng hoàn công đủ, bank giữ 30% tiền, sẵn sàng công chứng.

Giá: 3,3 tỷ Diện tích: 40 m²

Địa chỉ lái xe: Đường Số 1, Phường Tân Tạo A, Quận Bình Tân, Hồ Chí Minh

Các thông tin khác:

Mã tin	15125739	Hướng	Đông Nam	Phòng 5n	✓
Loại tin	Cần bán	Đường trước nhà	6m	Nhà bếp	✓
Loại BĐS	Nhà trong hẻm	Pháp lý	Sổ hồng/ Sổ đỏ	Sân thượng	✓
Chiều ngang	4m	Số lầu	3	Chỗ để xe hơi	✓
Chiều dài	10m	Số phòng ngủ	3	Chính chủ	

☒ Hình ảnh

Thông tin liên hệ

Đã danh binh
 0919.064.552

chuyên nhà mới giao gần sân phủ, bình tân tân
 binh quân 6 có nhiều năm kinh nghiệm uy tín sẵn
 tâm mới nhất

Được đánh giá: ★★★★★
 Xem thêm 14 tin khác của danh binh này

Tìm kiếm nhà đất

Nhập địa điểm cần tìm

Cần bán: Nhà trong hẻm

Hà Chí Minh Quận Bình Tân

Diện tích: 40m² Giá: 3.3 tỷ

Hướng: Đông Nam

Tìm kiếm nâng cao

(Chọn nhà trong hẻm tại các địa điểm Quận Bình Tân)

Bán nhà Nam Hưng Vương (3)

Bán nhà 32 Sg (1)

Bán nhà Báo Tân Resident

Bán nhà Central Apartment

Danh Binh 0919.064.552

105 64 58 Apr 25

Danh Binh 0919.064.552

Hôm nay

Cuộc gọi thoại đi

10:24

Số nhà này ok nhà đẹp giá rẻ chỉ 3 tỷ 300 triệu

Đang xem hình ảnh

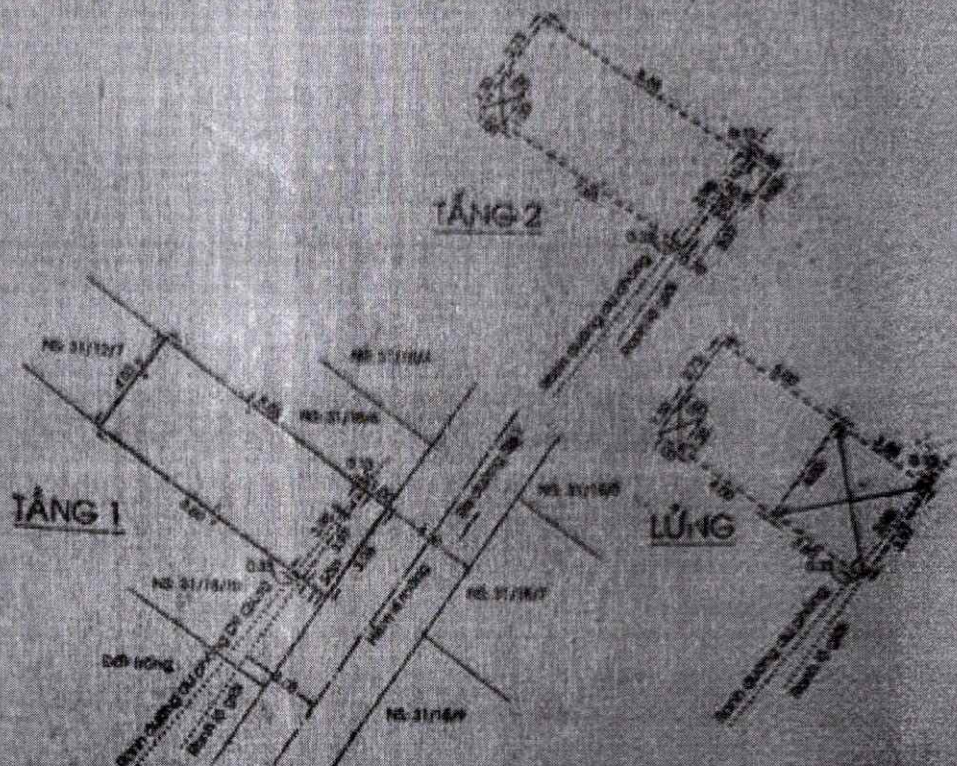
Ảnh/Video

Xem tất cả

Nhập địa điểm cần tìm

10:51 AM 09 Apr 25

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



BẢNG KÊ TỌA ĐỘ ĐÓNG NHẪN			
(Theo hệ tọa độ Nhà nước VN - 2000)			
Số hiệu điểm	Tọa độ		Cạnh (m)
	X(m)	Y(m)	
1	1187791.61	589963.88	5.97
2	1187788.41	589961.53	0.33
3	1187788.60	589961.36	0.00
4	1187793.09	589964.18	4.03
5	1187796.78	589966.98	8.85
6	1187797.68	589963.78	0.13
1	1187791.61	589963.88	
1	1187791.61	589963.88	5.97
2	1187788.41	589961.53	1.11
3	1187788.60	589961.36	3.98
4	1187793.09	589964.18	1.00
5	1187796.78	589966.98	

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

1. Thửa đất:

- a) Thửa đất số: 51A, tờ bản đồ số: 12 (TL-2005).
b) Địa chỉ: đường số 1, khu phố 7, phường Tân Tạo A, quận Bình Tân, Tp.HCM.
c) Diện tích: 67,70m², (bằng chữ: sáu mươi bảy phẩy bảy mươi mét vuông).
d) Hình thức sử dụng: riêng: 67,70m²; chung: không.
e) Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị - ODT.
f) 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: 18/11/6 đường số 1, khu phố 7, phường Tân Tạo A, quận Bình Tân, Tp.HCM.
b) Diện tích xây dựng: 66,20m².
c) Diện tích sàn: 139,62m².
d) Kết cấu: Tường gạch, sàn BTCT, mái tôn.
e) Số tầng: 02 tầng.
f) Cấp (Hạng): cấp 3.
g) Năm hoàn thành xây dựng: 2010.
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:

- Thuộc một phần thửa 63 tờ bản đồ 06 (theo tài li 2/CT-UB). Nay thuộc thửa 536, tờ bản đồ 12, Bộ Địa chính phường Tân Tạo A, quận I. Tân (theo TL-2005).
- Phần chi tiết xem bản vẽ sơ đồ nhà, đất số 658/HDDQV-2012 do Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đo đạc Quang Huy lập ngày 24/12/2012
- Khi nhà nước thực hiện quy hoạch thì chủ sở hữu nhà ở, chủ sử dụng đất phải chấp hành theo quy định.

15-03-2013

Bình Tân, Ngày tháng năm

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN BÌNH TÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Số vào sổ cấp GCN: CH2138

batdongsan.com.vn/ban-nha-tieng-duong-so-1-phuong-tan-tao-ay-ban-90m2-ngang-4m-x-20m-3-lau-4pn-hxh-gan-tinh-lo-10-gan-tran-van-gau-binh-co-2-pr414

Hoàng Bảo Quốc
 Xem thêm 89 tin khác

Chat qua Zalo

0905 375 684 · Hiện số

Mức giá
5,25 tỷ
 ~95.60 triệu/m²

Diện tích
80 m²
 Mặt tiền 4 m

Phòng ngủ
4 PN

+ 9,3% Giá trị khu vực này đã tăng trong vòng 1 năm qua.

Xem lịch sử giá >

Thông tin mô tả

- + Mô tả: 18.11SITTA5.25.
- + HXH, nhà mở hậu, cho thuê 1 phòng mỗi tháng 3,5 triệu.
- + Nhà đúc 2 lầu, 4PN, ban công, sân thượng trước và sau.
- + Diện tích 4m x 20m, sân 140m².
- + Phù hợp mua ở và cho thuê thêm thu nhập.
- + Tiện ích gần gần trung tâm mua sắm lớn Aeon Mall Bình Tân, siêu thị GO An Lạc, hệ thống Bách Hoá Xanh khắp nơi. Gần các Khu Công nghiệp như KCN Lê Minh Xuân, KCN Hạnh Phúc, Nhà máy Pouchen, trường THPT Bình Tân, THPT Vĩnh Lộc B, THCS Tân Tạo A, Chợ Đêm Đa Hóm, Bệnh Viện Nhi đồng Thành Phố, Hồ cầu Úi Phương, Bến xe miền Tây.
- + Vị trí gần các tuyến đường quan trọng như tuyến huyết mạch Quốc lộ 1A, Tỉnh Lộ 10, Trần Văn Giàu, Trần Đại Nghĩa, Nguyễn Cửu Phú, Võ Văn Vân, đường Tân Lừa, Kinh Dương Vương, Vòng xoay An Lạc, Cầu vượt Nguyễn Văn Linh.
- + Tiềm di chuyển Long An, Bình Chánh, Đức Hoà, Quận 12, Tân Bình, Tân Phú, Hóc Môn, Củ Chi, Quận 6, Quận 8, Quận 11, Quận 5.
- + Sổ hồng riêng, hoàn công đủ, cất két, công chứng nhanh.

Activate Windows
Go to Settings to activate Windows.

Hoàng Bảo Quốc 0905373684

Bán nhà 4m x 20m 3 lầu 4PN HXH gần Tỉnh Lộ 10, gần Tr...

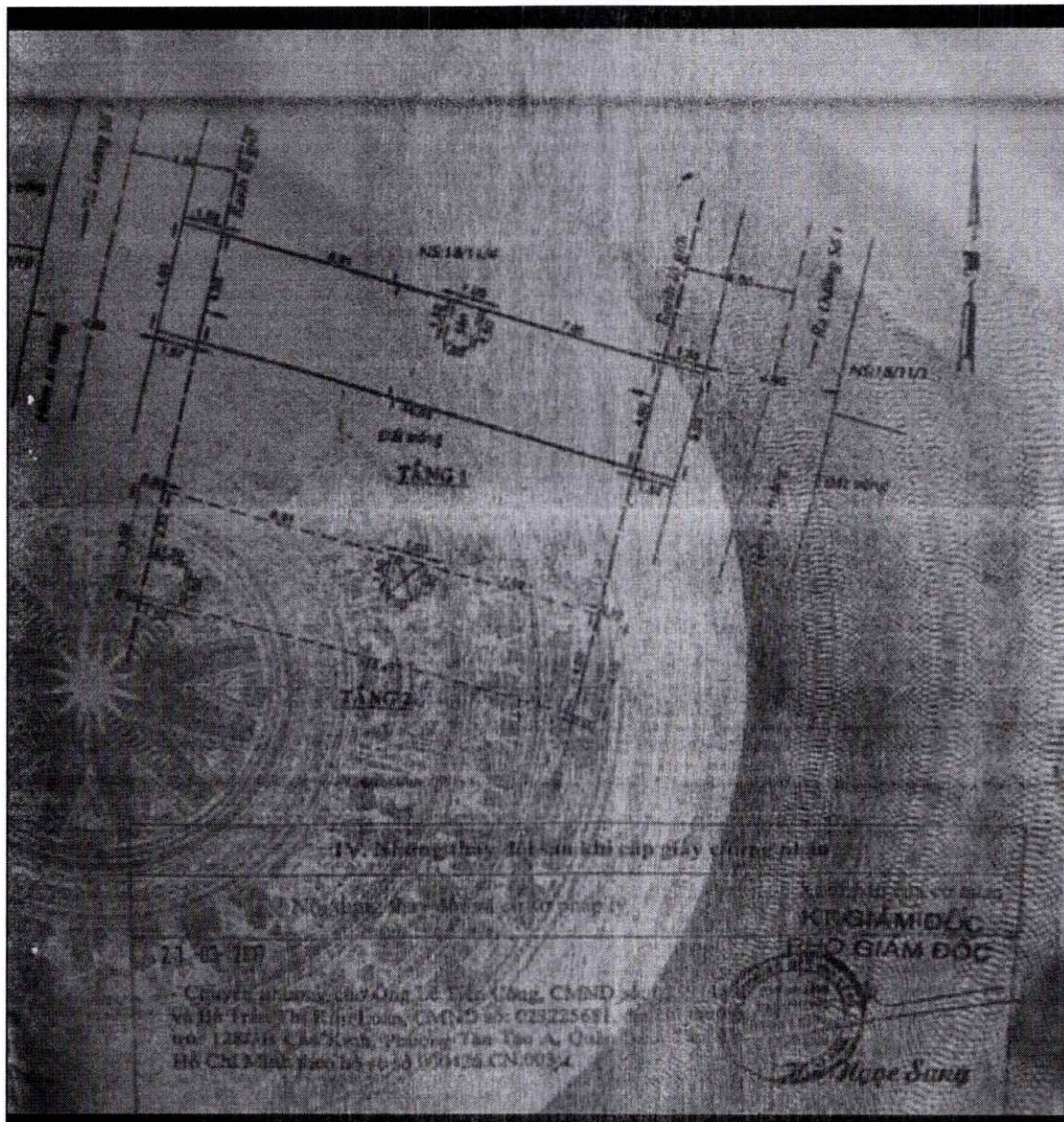
+ Mô tả: 18.11SITTA5.25. HXH, nhà mở hậu, cho thuê 1 phòng mỗi tháng 3,5 triệu. Nhà đúc 2 lầu, 4PN, ban công, sân...
batdongsan.com.vn

Căn này còn bán không, em mua nhu cầu ở
11:48

Căn này còn bán. Chiều 17h30 a đi xem nhà được không
11:49

Cuộc gọi thoại đi
 2 phút 21 giây
 Gọi lại
 11:49 ✓ Đã gửi

Nhập @, tin nhắn tới Hoàng Bảo Quốc 0905373684



IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận

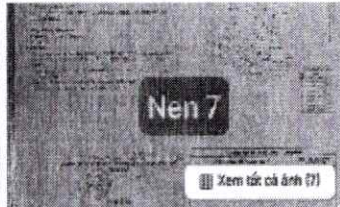
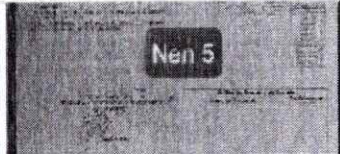
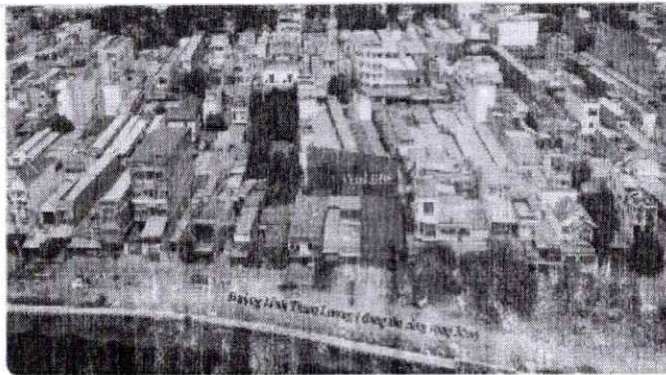
Nội dung thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận

21-03-1977

Chuyến thăm, chủ Ông Lê Văn Công, CMND số 123456789
và Bà Trần Thị Bình Loan, CMND số 023225691, tại địa chỉ
trụ 123456 Cao Lãnh, Phường Tân An, Quận Tân An, tỉnh Đồng Tháp
Đã chấp thuận theo hồ sơ số 09/425 CN.003/4

KH. GIAM ĐỐC
PH. GIAM ĐỐC

Ngô Văn Sang



Chính chủ bán 4 nền thổ cư, sổ riêng - Hẻm Kênh Tham Lương, Tân Tạo A, Bình Tân HCM

P. Tân Tạo A, Q. Bình Tân, Tp. Hồ Chí Minh

Ngày đăng: 4 tháng trước

T Trương Minh Trí
 Bán giá 3,8 tỷ

☎ 0937 004 568

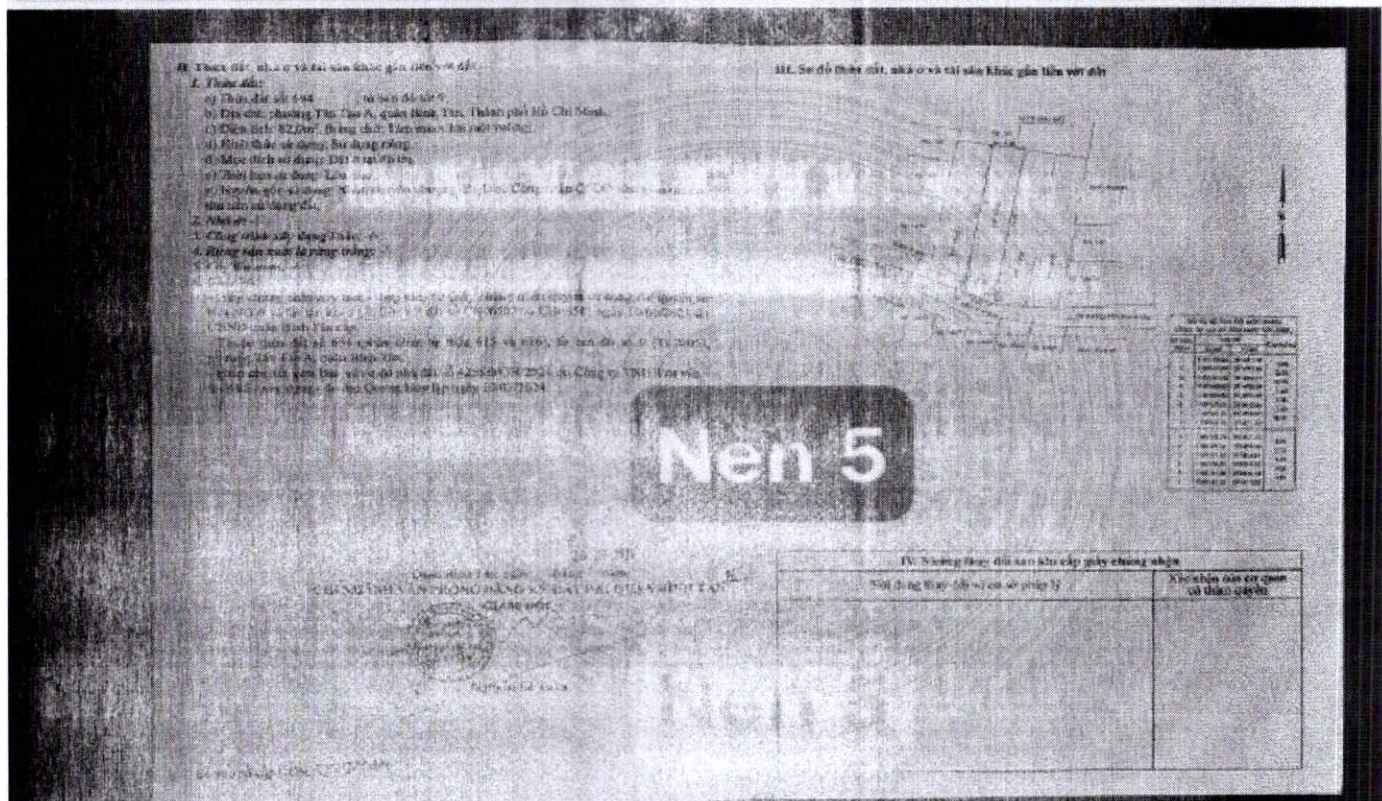
Giá bán
 3,8 tỷ
 49,36 triệu/m²

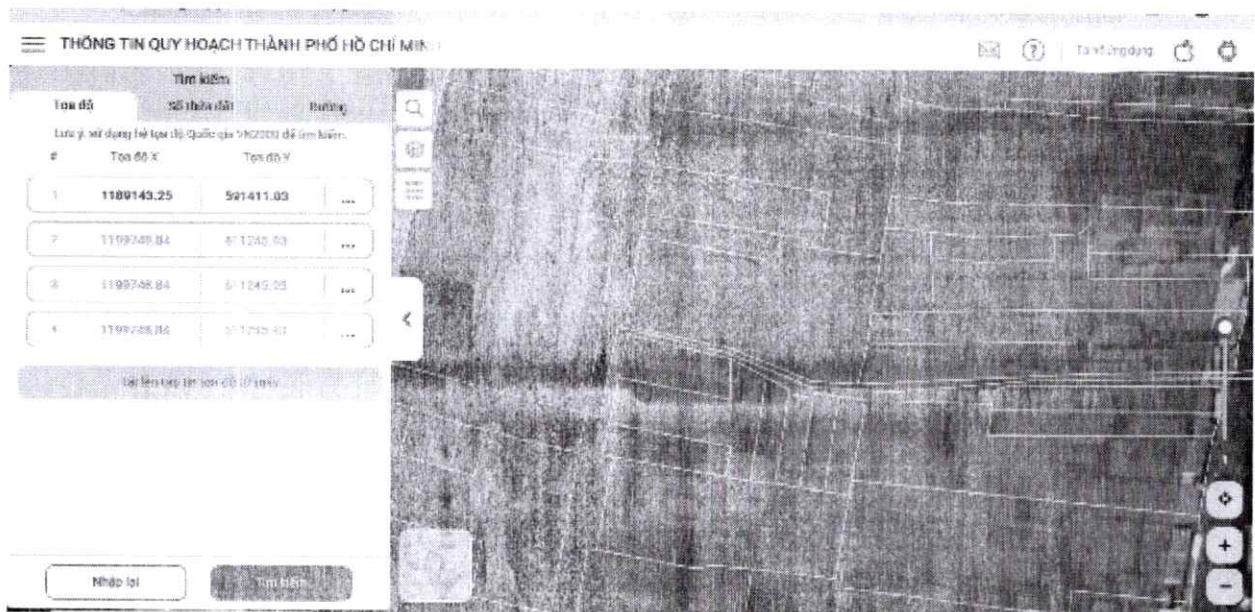
Diện tích
 77 m²

Phòng ngủ
 PN

👉 Gọi số 11

Thông tin mô tả





UBND QUẬN BÌNH TÂN
PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ

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

Số: 144 /GTTQH-QLĐT

21-02-2023
Bình Tân, ngày tháng năm 2023

GIẤY THÔNG TIN QUY HOẠCH

1. Cấp cho: Ông (bà) NGUYỄN THỊ BÍCH VÂN

2. Nội dung:

- Địa điểm khu đất (lô đất): thuộc thửa đất số 707; tờ bản đồ số 15, phường Tân Tạo A, quận Bình Tân, Tp. Hồ Chí Minh (theo bản sao y Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số GCN/CH04838 do Ủy ban nhân dân quận Bình Tân cấp ngày 17/04/2015).

- Theo Quyết định số 3477/QĐ-UBND ngày 29/06/2013 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỉ lệ 1/2000 Khu dân cư Tân Tạo hiện hữu (khu 1), phường Tân Tạo, phường Tân Tạo A, quận Bình Tân; Quyết định 4794/QĐ-UBND ngày 27/09/2019, Quyết định 4556/QĐ-UBND ngày 06/08/2021 của Ủy ban nhân dân quận Bình Tân về phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết lộ giới các tuyến hẻm $\leq 12,0m$ trên địa bàn phường Tân Tạo, phường Tân Tạo A, quận Bình Tân, thì:

+ Chức năng sử dụng đất: Vị trí khu đất có một phần thuộc quy hoạch đất ở xây dựng mới và một phần thuộc quy hoạch đất giao thông.

+ Lộ giới: phía Tây 24,0m; phía Bắc 12,0m; phía Đông 4,5m. Vệt góc theo quy hoạch.

3. Thời hạn của Giấy thông tin quy hoạch: theo thời hạn hiệu lực của đồ án quy hoạch đô thị và hiệu lực của Quyết định về quản lý kiến trúc đô thị nêu trên (nếu có).

4. Lưu ý:

- Giấy thông tin quy hoạch này chỉ có giá trị tham khảo, không có giá trị công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản trên đất và không phải là căn cứ pháp lý để giải quyết thủ tục nhà, đất cho tổ chức, cá nhân, không phải là căn cứ để giao dịch mua bán nhà, đất, thế chấp ngân hàng. Trường hợp lập thủ tục về nhà đất phải được thực hiện theo đúng quy định pháp luật.

- Đảm bảo hành lang an toàn tuyến điện và hành lang bảo vệ kênh (nếu có) theo đúng quy định hiện hành.

Nơi nhận:

- Như trên;

- Lưu (QLĐT).

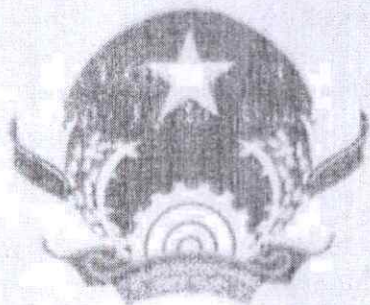
(590053,1189872).

KT. TRƯỞNG PHÒNG
PHÓ TRƯỞNG PHÒNG



Tô Thanh Tâm

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: Phan Phước Khánh

Năm sinh: 1970, CMND số: 024463149

Địa chỉ thường trú: 25/27 Hồ Văn Long, khu phố 3, Phường Tân Tạo, Quận Bình Tân, Tp. Hồ Chí Minh.

Bà: Hồ Thị Xuân

Năm sinh: 1968, CMND số: 024463150

Địa chỉ thường trú: 25/27 Hồ Văn Long, khu phố 3, Phường Tân Tạo, Quận Bình Tân, Tp. Hồ Chí Minh.

CA 057238

CA 057238

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

1. Thửa đất:

- a) Thửa đất số: 707, tờ bản đồ số: 15
- b) Địa chỉ: 31/21/27/17 Đường số 1, khu phố 5, Phường Tân Tạo A, Quận Bình Tân, Tp. Hồ Chí Minh
- c) Diện tích: 129,9m², (bằng chữ: một trăm hai mươi chín phẩy chín mét vuông)
- d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng
- đ) Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị
- e) Thời hạn sử dụng: Lâu dài
- g) Nguồn gốc sử dụng: Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất

2. Nhà ở:

- a) Loại nhà ở: Nhà ở riêng lẻ
- b) Diện tích xây dựng: 102,6m², c) Diện tích sàn: 170,8m²
- d) Hình thức sở hữu: Sở hữu riêng
- đ) Cấp (Hạng): Cấp 4, 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:

- Bản vẽ sơ đồ nhà ở, đất ở do công ty TNHH tư vấn-đầu tư-xây dựng Anh Đức lập theo hợp đồng số 359/AD ngày 10/03/2015.

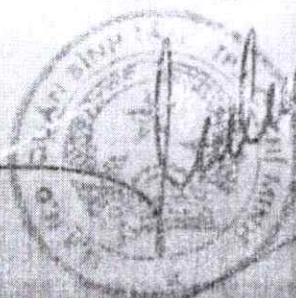
17-04-2015

Bình Tân, ngày tháng năm

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN BÌNH TÂN

KT. CHỦ TỊCH

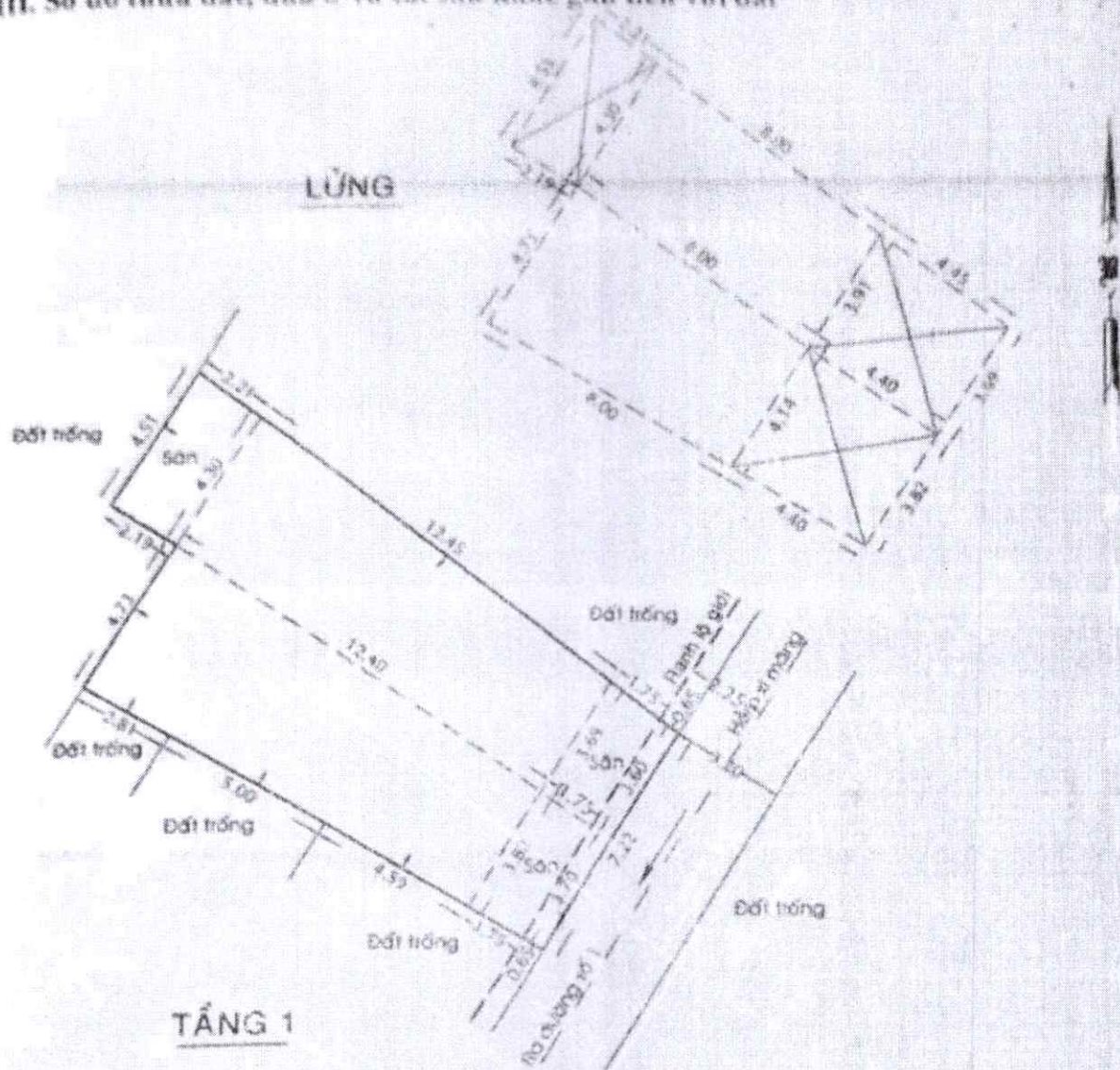
PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Gia Thái Bình

Số vào sổ cấp GCN: GH04838

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



IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận

21-04-2017 Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý

Chuyển nhượng cho Ông Nguyễn Tân Cường, CMND số: 025395005 và Bà Nguyễn Thị Bích Vân, CMND số: 022342328, địa chỉ thường trú: D6/3 Cư xá Phú Lâm A, Phường 12, Quận 4, Tp. Hồ Chí Minh theo hồ sơ số: 099592.CN.001.415-09-2022

Nội dung sổ CMND của ông Nguyễn Tân Cường và bà Nguyễn Thị Bích Vân theo biến động ngày 21/04/2017 tại trang 3 giấy chứng nhận được thay đổi thành:

Ông Nguyễn Tân Cường số CCCD: 082083000546

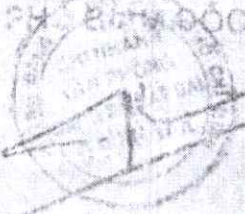
Bà Nguyễn Thị Bích Vân số CCCD: 079171006741

(theo hồ sơ số 099592.TĐ.005)

XÉT NGHIỆM VÀ ĐÁNH GIÁ
PHƯƠNG TIỆN QUÂN



~~Not a valid name~~



[Faint handwritten signature]

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý

Xác nhận của cơ quan
có thẩm quyền



Người được cấp Giấy chứng nhận không được sửa chữa, tẩy xóa hoặc bổ sung bất kỳ nội dung nào trong Giấy chứng nhận; khi bị mất hoặc hư hỏng Giấy chứng nhận phải khai báo ngay với cơ quan cấp Giấy.



TRANG BỔ SUNG GIẤY CHỨNG NHẬN

Thửa đất số: 707

Tờ bản đồ số: 15

Số phát hành GCN: CA 057238

Số vào sổ cấp GCN: CH04838

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý

Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

18-05-2017

Thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam - CN Sài Gòn theo hồ sơ số 099592.TC.002

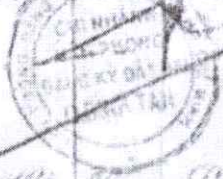
KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



15-09-2022

- Xóa nội dung đăng ký thế chấp ngày 18/05/2017 theo hồ sơ số 099592.XC.003.
- Thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Ngân hàng TMCP Bắc Á - CN Phan Đăng Lưu theo hồ sơ số 099592.TC.004

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



20-06-2023

- Xóa nội dung đăng ký thế chấp ngày 15/09/2022 theo hồ sơ số 099592.XC.005

Chứng thực bản sao đúng với bản chính



22-06-2023 31-10-2023

057666

- Thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Ngân hàng TMCP Bắc Á - CN Phan Đăng Lưu Chi nhánh Gia Định, theo hồ sơ số 099592.TC.006

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Trang bổ sung số:

HỢP ĐỒNG DỊCH VỤ THẨM ĐỊNH GIÁ

- Căn cứ Bộ Luật Dân Sự số 91/2015/QH13 do Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam ban hành ngày 24/11/2015; có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2017;
- Luật giá số 16/2023/QH15 ngày 19/06/2023;
- Căn cứ Nghị định số 78/2024/NĐ-CP ngày 01 tháng 07 năm 2024 của Chính phủ về thẩm định giá;
- Căn cứ Thông báo số 1271/TB-BTC ngày 31/12/2024 của Bộ Tài Chính về Danh sách thẩm định viên về giá đủ điều kiện hành nghề tại các doanh nghiệp thẩm định giá và Danh sách doanh nghiệp thẩm định giá, chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá không bảo đảm điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2025;
- Căn cứ vào chức năng quyền hạn của Công ty TNHH Thẩm Định Giá Sài Gòn;
- Căn cứ vào nhu cầu và khả năng hai bên.

Hôm nay, ngày tháng 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):

NGUYỄN THỊ BÍCH VÂN

CCD : 079171006741

Địa chỉ : D6/3 Cư xá Phú Lâm A, Phường 12, quận 6, TP.HCM

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

CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

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

Mã số thuế : 0309509811

Điện thoại : (028) 39956939

Fax: (028) 39956596

Đại diện : Bà Nguyễn Thị Diệu Vi

Chức vụ: **Giám đốc**

Sau khi trao đổi và 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:



- Giá trị quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 707, tờ bản đồ số 15, địa chỉ: 31/21/27/17 Đường số 1, khu phố 5, Phường Tân Tạo A, Quận Bình Tân, 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 khác gắn liền với đất có số phát hành CA 057238 và sổ vào sổ cấp GCN: CH04838 do UBND Quận Bình Tân cấp ngày 17/4/2015.

ĐIỀU 2: MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ

- Phục vụ cho việc vay vốn

ĐIỀU 3: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ BÊN A

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

ĐIỀU 4: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ BÊN B

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

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

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

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

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

ĐIỀU 5: THỜI GIAN THỰC HIỆN HỢP ĐỒNG

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

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

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

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

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

1. Phí dịch vụ thẩm định tài sản nêu tại Điều 1 của Hợp đồng là: **7.000.000 VNĐ**

(Bằng chữ: Bảy triệu đồng)

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

2. Tiến độ thanh toán:

– Đợt 1: Tạm ứng 2.000.000 VNĐ ngay khi tiến hành khảo sát tài sản

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

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

Số tài khoản : 6321205334696

Tên tài khoản : NGUYEN THI DIEU THU

Ngân hàng : Agribank – CN Bắc Sài Gòn.

ĐIỀU 7: SỬA ĐỔI BỔ SUNG HỢP ĐỒNG

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

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

ĐIỀU 8: CHẤM DỨT VÀ THANH LÝ HỢP ĐỒNG

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

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

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

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

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

ĐIỀU 9: ĐIỀU KHOẢN CHUNG.

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

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

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

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

ĐẠI DIỆN BÊN A

NGUYỄN THỊ BÍCH VÂN

**ĐẠI DIỆN BÊN B
GIÁM ĐỐC**



NGUYỄN THỊ DIỆU VI