

✧ Số chứng thư: 012/2025/A.045 (Số hợp đồng: A.056/25/SaigonPA/HĐ)

✧ Khách hàng yêu cầu thẩm định giá: Công ty cổ phần Phát triển và Tài trợ Địa ốc R.C

✧ Tài sản thẩm định giá: Giá trị căn hộ

✧ Địa chỉ tài sản thẩm định: chung cư City Garden, địa chỉ: số 59 Ngô Tất Tố, phường 21, quận Bình Thạnh, TP. HCM.

✧ Ngày phát hành chứng thư: 10/04/2025.

Số : 012/2025/A.045

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



CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: Công ty cổ phần Phát triển và Tài trợ Địa ốc R.C

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số A.056/25/SaigonPA/HĐ ngày 08/04/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Công ty cổ phần Phát triển và Tài trợ Địa ốc R.C;

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định giá số 012/2025/A.045 ngày 10/04/2025 của Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn;

Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn cung cấp Chứng thư thẩm định giá số 012/2025/A.045 ngày 10/04/2025 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng: Công ty cổ phần Phát triển và Tài trợ Địa ốc R.C
- Mã số thuế: 0302868064
- Địa chỉ: Tầng 35, Tòa nhà The Nexus, 3A – 3B Tôn Đức Thắng, phường Bến Nghé, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh

2. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên DN : Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn (Saigon PA).
- Địa chỉ : 151 Trần Huy Liệu, Phường 8, Quận Phú Nhuận, TP HCM.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Giá trị căn hộ chung cư số B1-24.05, tòa nhà Boulevard 1-chung cư City Garden, địa chỉ: số 59 Ngô Tất Tố, phường 21, quận Bình Thạnh, TP. HCM.
- Giá trị căn hộ chung cư số P2-25.02, tháp Promenade 2 (tháp 3B)-chung cư City Garden, địa chỉ: số 59 Ngô Tất Tố, phường 19, quận Bình Thạnh, TP. HCM.
- Giá trị căn hộ chung cư số P1-25.02, tháp Promenade 1 (tháp 3A)-chung cư City Garden, địa chỉ: số 59 Ngô Tất Tố, phường 19, quận Bình Thạnh, TP. HCM.

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tháng 04/2025.
- Thời điểm khảo sát hiện trạng 08/04/2025.

5. MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Phục vụ công tác vay vốn.

6. CƠ SỞ GIÁ TRỊ CỦA TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Cơ sở giá trị thị trường.

7. GIÁ THIẾT VÀ GIÁ THIẾT ĐẶC BIỆT:

- Pháp lý của tài sản thẩm định giá do khách hàng cung cấp là hợp pháp và đáng tin cậy.
- Điều kiện giao dịch trên thị trường bình thường, người bán sẵn sàng bán, người mua sẵn sàng mua, thông tin minh bạch, các bên tham gia đều có lợi ích và không bị ép buộc.
- Giá ước tính giao dịch thành công là giá có thể đại diện cho giá giao dịch tài sản trên thị trường.
- Khách hàng/đại diện khách hàng cung cấp thông tin về tài sản/hướng dẫn khảo sát tài sản trung thực, có đầy đủ thẩm quyền, hiểu biết về tài sản.
- Giá thiết đặc biệt: Không có

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

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

9. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
1	Giá trị căn hộ chung cư số B1-24.05, tòa nhà Boulevard 1-chung cư City Garden, địa chỉ: số 59 Ngô Tất Tố, phường 21, quận Bình Thạnh, TP. HCM	135,60	109.065.000	14.789.214.000
2	Giá trị căn hộ chung cư số P2-25.02, tháp Promenade 2 (tháp 3B)-chung cư City Garden, địa chỉ: số 59 Ngô Tất Tố, phường 19, quận Bình Thạnh, TP. HCM	153,40	107.926.000	16.555.848.400
3	Giá trị căn hộ chung cư số P1-25.02, tháp Promenade 1 (tháp 3A)-chung cư City Garden, địa chỉ: số 59 Ngô Tất Tố, phường 19, quận Bình Thạnh, TP. HCM	153,40	107.926.000	16.555.848.400
Tổng giá trị (VND)				47.900.910.800

Kết luận tổng giá trị tài sản: 47.900.910.800 VND.

Bảng chữ: Bốn mươi bảy tỷ chín trăm triệu chín trăm mười nghìn tám trăm 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 đối với bất động sản và ba (03) tháng đối với động sản 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.056/25/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.
- Tại thời điểm thẩm định giá qua khảo sát thực tế dưới sự hướng dẫn của khách hàng, căn hộ số P2-25.02, tháp Promenade 2 (tháp 3B) và căn hộ số P1-25.02, tháp Promenade 1 (tháp 3A) đã được chủ tài sản đập thông liên với nhau tạo thành 1 khối chung thống nhất, sử dụng cửa chính ra vào là cửa thuộc căn hộ số P1-25.02. Đề nghị các bên lưu ý khi sử dụng kết quả chứng thư.
- 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 tổ thẩm định giá 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. Tổ thẩm định giá 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 tổ thẩm định giá 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.
- 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 và tổ thẩm định giá 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.
- 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.
- Các số liệu được đo lại trên bản vẽ sơ đồ nhà đất hoặc bản đồ quy hoạch như diện tích, chiều rộng mặt tiền, chiều rộng mặt cắt đường (nếu có) chỉ mang tính tham khảo do có thể có sự sai lệch tỷ lệ trên bản vẽ hoặc sai số trong quá trình đo đạc của tổ thẩm định. Sự sai lệch này có thể ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ 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.
- 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



Nguyễn Văn Phước



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



Nguyễn Mạnh Hùng
Số thẻ TĐV về giá: VI10.374

BÁO CÁO THẨM ĐỊNH GIÁ

1. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên DN : Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn (Saigon PA).
- Địa chỉ : 151 Trần Huy Liệu, Phường 8, Quận Phú Nhuận, TP HCM.
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá mã số 012/TĐG do Bộ Tài chính cấp lần đầu ngày 19/08/2015 và cấp đổi lần 3 ngày 21/09/2022.
- Hoạt động theo Thông báo số 1315/TB-BTC ngày 29/12/2023 của Bộ Tài chính về việc doanh nghiệp đủ điều kiện hoạt động kinh doanh dịch vụ thẩm định giá năm 2024.
- Điện thoại : 028.3993.6939 Hotline: 0909.186.779
- Email : info@thamdinggiaisaigon.com Website: <http://saigonpa.vn>

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

2.1. Thông tin về khách hàng thẩm định giá:

- Tên khách hàng: Công ty cổ phần Phát triển và Tài trợ Địa ốc R.C
- Mã số thuế: 0302868064
- Địa chỉ: Tầng 35, Tòa nhà The Nexus, 3A – 3B Tôn Đức Thắng, phường Bến Nghé, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh

2.2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- Giá trị căn hộ chung cư số B1-24.05, tòa nhà Boulevard 1-chung cư City Garden, địa chỉ: số 59 Ngô Tất Tố, phường 21, quận Bình Thạnh, TP. HCM.
- Giá trị căn hộ chung cư số P2-25.02, tháp Promenade 2 (tháp 3B)-chung cư City Garden, địa chỉ: số 59 Ngô Tất Tố, phường 19, quận Bình Thạnh, TP. HCM.
- Giá trị căn hộ chung cư số P1-25.02, tháp Promenade 1 (tháp 3A)-chung cư City Garden, địa chỉ: số 59 Ngô Tất Tố, phường 19, quận Bình Thạnh, 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 08/04/2025.

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 39/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Quy trình đào tạo, bồi dưỡng, cập nhật kiến thức và cấp chứng chỉ nghiệp vụ thẩm định giá;
- Thông tư số 42/2024/TT-BTC ngày 20/06/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về thẩm định giá bất động sản;
- Thông tư số 19/VBHN-BTC ngày 20/07/2017 của Bộ Tài chính, Hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định;
- Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10/6/2013 và áp dụng từ năm tài chính năm 2013, được sửa đổi, bổ sung bởi 02 Thông tư sau:
- Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số Điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 28/11/2016 và áp dụng từ năm tài chính 2016.
- Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/4/2017 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 4 năm 2013 và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13 tháng 10 năm 2016 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 26/5/2017 và áp dụng từ năm tài chính 2016.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0309509811 ngày 09/11/2009 và cấp đổi ngày 25 tháng 7 năm 2022;

- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá số 012/TĐG ngày 19/08/2015; cấp lại lần 3 ngày 21/09/2022;
- Thông báo số 1271/TB-BTC ngày 31/12/2024 của Bộ Tài chính về Danh sách thẩm định viên về giá đủ điều kiện hành nghề tại các doanh nghiệp thẩm định giá và Danh sách doanh nghiệp thẩm định giá, chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá không đảm bảo điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2025.
- Công văn số 1326/BXD-QLN ngày 08/08/2011, hướng dẫn kiểm kê, đánh giá lại giá trị tài sản cố định là nhà, vật kiến trúc;
- Quyết định 66/2024/QĐ-BXD ngày 24/09/2024 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành bảng giá nhà ở, công trình, vật kiến trúc xây dựng mới phần xây dựng công trình trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh;
- Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh ban hành quy định về bảng giá đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2020-2024;
- Quyết định số 79/2024/QĐ-UBND ngày 21/10/2024 của UBND thành phố Hồ Chí Minh về sửa đổi, bổ sung Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh về Bảng giá đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.
- Hợp đồng thẩm định giá số A.056/25/SaigonPA/HĐ giữa Công ty cổ phần Phát triển và Tài trợ Địa ốc R.C và Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn, ký ngày 8/11/2024.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 702880, có số vào sổ cấp GCN: CT54946 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29/03/2016.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số AA 01096654, có số vào sổ cấp GCN: VP15666 do Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 04/04/2025.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số AA 01096652, có số vào sổ cấp GCN: VP15665 do Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 04/04/2025.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

3.1. Căn hộ chung cư số B1-24.05, tòa nhà Boulevard 1-chung cư City Garden, địa chỉ: số 59 Ngô Tất Tố, phường 21, quận Bình Thạnh, TP. HCM

3.1.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại căn hộ chung cư số B1-24.05, tòa nhà Boulevard 1-chung cư City Garden, địa chỉ: số 59 Ngô Tất Tố, phường 21, quận Bình Thạnh, TP. HCM.
- Vị trí: chung cư thuộc dự án City Garden; tọa lạc trên thửa đất số 1 và 201, tờ bản đồ số 39, số 59 Ngô Tất Tố, phường 21, quận Bình Thạnh, Tp. HCM. Vị trí chung cư tiếp giáp đường nội bộ ra đường Ngô Tất Tố (đường nhựa rộng khoảng 10m cả lề), vị trí chung cư cách đường Nguyễn Hữu Cánh khoảng 700m, cách đường Điện Biên Phủ khoảng 1,9km.

3.1.2. Đặc điểm căn hộ

- Tài sản thẩm định là căn hộ chung cư số B1-24.05, tòa nhà Boulevard 1-chung cư City Garden, địa chỉ: số 59 Ngô Tất Tố, phường 21, quận Bình Thạnh, TP. HCM;
- Số tầng: Tầng 24;
- Tòa nhà: tòa nhà Boulevard 1-chung cư City Garden;
- Hướng nhìn ra ngoại khu;
- Diện tích sàn (thông thủy): 135,6 m²;
- Hình thức sở hữu: Sở hữu riêng;
- Kết cấu: Tường gạch, khung BTCT, sàn BTCT, mái BTCT.
- Hiện trạng sử dụng: Đang được sử dụng bình thường;

3.1.3. Thông tin quy hoạch

- Tài sản thẩm định thuộc quy hoạch đất Đất ở - hiện hữu căn cứ theo Đồ án "Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Liên Phường 19 - 21, Quận Bình Thạnh (quy hoạch sử dụng đất, kiến trúc, giao thông)" đã được UBND Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt tại Quyết định số 5386/QĐ-UBND ngày 30/09/2013.

3.2. Căn hộ chung cư số P2-25.02, tháp Promenade 2 (tháp 3B)-chung cư City Garden, địa chỉ: số 59 Ngô Tất Tố, phường 19, quận Bình Thạnh, TP. HCM

3.2.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại căn hộ chung cư số P2-25.02, tháp Promenade 2 (tháp 3B)-chung cư City Garden, địa chỉ: số 59 Ngô Tất Tố, phường 19, quận Bình Thạnh, TP. HCM.
- Vị trí: chung cư thuộc dự án City Garden; tọa lạc trên thửa đất số 1, tờ bản đồ số 39, số 59 Ngô Tất Tố, phường 21, quận Bình Thạnh, Tp. HCM. Vị trí chung cư tiếp giáp đường nội bộ ra đường Ngô Tất Tố (đường nhựa rộng khoảng 10m cả lề), vị trí chung cư cách đường Nguyễn Hữu Cánh khoảng 700m, cách đường Điện Biên Phủ khoảng 1,9km.

3.2.2. Đặc điểm căn hộ

- Tài sản thẩm định là căn hộ chung cư số P2-25.02, tháp Promenade 2 (tháp 3B)-chung cư City Garden, địa chỉ: số 59 Ngô Tất Tố, phường 19, quận Bình Thạnh, TP. HCM;
- Số tầng: Tầng 25;
- Tòa nhà: tháp Promenade 2 (tháp 3B)-chung cư City Garden;
- Hướng nhìn ra ngoại khu;
- Diện tích sử dụng: 153,4 m²;
- Hình thức sở hữu: Sở hữu riêng;
- Kết cấu: Tường gạch, khung BTCT, sàn BTCT, mái BTCT.
- Hiện trạng sử dụng: Tại thời điểm thẩm định giá qua khảo sát thực tế dưới sự hướng dẫn của khách hàng, căn hộ số P2-25.02, tháp Promenade 2 (tháp 3B) và căn hộ số P1-25.02, tháp Promenade 1 (tháp 3A) đã được chủ tài sản đập thông liền với nhau tạo thành 1 khối chung thống nhất, sử dụng cửa chính ra vào là cửa thuộc căn hộ số P1-25.02;

3.2.3. Thông tin quy hoạch

Tài sản thẩm định thuộc quy hoạch đất Đất ở - hiện hữu căn cứ theo Đồ án "Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Liên Phường 19 - 21, Quận Bình Thạnh (quy hoạch sử dụng đất, kiến trúc, giao thông)" đã được UBND Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt tại Quyết định số 5386/QĐ-UBND ngày 30/09/2013.

3.3. Căn hộ chung cư số P1-25.02, tháp Promenade 1 (tháp 3A)-chung cư City Garden, địa chỉ: số 59 Ngô Tất Tố, phường 19, quận Bình Thạnh, TP. HCM

3.3.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại căn hộ chung cư số P1-25.02, tháp Promenade 1 (tháp 3A)-chung cư City Garden, địa chỉ: số 59 Ngô Tất Tố, phường 19, quận Bình Thạnh, TP. HCM.
- Vị trí: chung cư thuộc dự án City Garden; tọa lạc trên thửa đất số 1, tờ bản đồ số 39, số 59 Ngô Tất Tố, phường 21, quận Bình Thạnh, Tp. HCM. Vị trí chung cư tiếp giáp đường nội bộ ra đường Ngô Tất Tố (đường nhựa rộng khoảng 10m cả lề), vị trí chung cư cách đường Nguyễn Hữu Cánh khoảng 700m, cách đường Điện Biên Phủ khoảng 1,9km.

3.3.2. Đặc điểm căn hộ

- Tài sản thẩm định là căn hộ chung cư số P1-25.02, tháp Promenade 1 (tháp 3A)-chung cư City Garden, địa chỉ: số 59 Ngô Tất Tố, phường 19, quận Bình Thạnh, TP. HCM;

- Số tầng: Tầng 25;
- Tòa nhà: tháp Promenade 1 (tháp 3A)-chung cư City Garden;
- Hướng nhìn ra ngoại khu;
- Diện tích sử dụng: 153,4 m²;
- Hình thức sở hữu: Sở hữu riêng;
- Kết cấu: Tường gạch, khung BTCT, sàn BTCT, mái BTCT.
- Hiện trạng sử dụng: Tại thời điểm thẩm định giá qua khảo sát thực tế dưới sự hướng dẫn của khách hàng, căn hộ số P2-25.02, tháp Promenade 2 (tháp 3B) và căn hộ số P1-25.02, tháp Promenade 1 (tháp 3A) đã được chủ tài sản đập thông liền với nhau tạo thành 1 khối chung thống nhất, sử dụng cửa chính ra vào là cửa thuộc căn hộ số P1-25.02;

3.3.3. Thông tin quy hoạch

Tài sản thẩm định thuộc quy hoạch đất Đất ở - hiện hữu căn cứ theo Đồ án "Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Liên Phường 19 - 21, Quận Bình Thạnh (quy hoạch sử dụng đất, kiến trúc, giao thông)" đã được UBND Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt tại Quyết định số 5386/QĐ-UBND ngày 30/09/2013.

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 dồi dào đối với tài sản là căn hộ có quy mô diện tích vừa - nhỏ.
- Thông tin rao bán chủ yếu từ các chuyên viên môi giới bất động sản, chủ tài sản, các website rao bán bất động 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 do khách hàng cung cấp là hợp pháp và đáng tin cậy.
- Điều kiện giao dịch trên thị trường bình thường, người bán sẵn sàng bán, người mua sẵn sàng mua, thông tin minh bạch, các bên tham gia đều có lợi ích và không bị ép buộc.
- Giá ước tính giao dịch thành công là giá có thể đại diện cho giá giao dịch tài sản trên thị trường.

- Khách hàng/đại diện khách hàng cung cấp thông tin về tài sản/hướng dẫn khảo sát tài sản trung thực, 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.*

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

6.2.1. Xác định giá trị căn hộ số B1-24.05, tòa nhà Boulevard 1-chung cư City Garden

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

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

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Thời điểm/Tình trạng giao dịch		Rao bán tháng 02/2025	Rao bán tháng 02/2025	Rao bán tháng 02/2025
2	Thông tin tham chiếu		anh Phú - 0975777000	anh Lực - 0903049288	anh Phú - 0975777000
3	Tình trạng pháp lý	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
4	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
5	Mục đích sử dụng đất	ODT	ODT	ODT	ODT
6	Vị trí	Căn hộ tại chung cư City Garden, số 59 Đường Ngô Tất Tố, Phường 21, Bình Thạnh, Hồ Chí Minh	Căn hộ tại chung cư City Garden, số 59 Đường Ngô Tất Tố, Phường 21, Bình Thạnh, Hồ Chí Minh	Căn hộ tại chung cư City Garden, số 59 Đường Ngô Tất Tố, Phường 21, Bình Thạnh, Hồ Chí Minh	Căn hộ tại chung cư City Garden, số 59 Đường Ngô Tất Tố, Phường 21, Bình Thạnh, Hồ Chí Minh
7	Quy mô diện tích	135,60m ²	140,0m ²	140,0m ²	156,0m ²
8	Vị trí căn hộ	Căn thường	Căn thường	Căn thường	Căn thường
9	Hình dáng	Tầng 24	Tầng 20	Tầng 13	Tầng 13
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

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
11	Giá rao bán (VND)		14.500.000.000	13.500.000.000	19.000.000.000
12	Nhận định từ giá rao bán về giá ước tính giao dịch thành công		Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp
13	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		14.355.000.000	13.365.000.000	17.682.000.000
14	Đơn giá căn hộ (VND/m ²)		102.536.000	95.464.000	113.346.000

❖ **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)		102.536.000	95.464.000	113.346.000
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
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		0,00%	0,00%	0,00%
	<i>Mức điều chỉnh</i>		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		102.536.000	95.464.000	113.346.000
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
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		0,00%	0,00%	0,00%
	<i>Mức điều chỉnh</i>		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		102.536.000	95.464.000	113.346.000
3	Vị trí	Căn hộ tại chung cư City Garden, số 59 Đường Ngô Tất Tố, Phường 21, Bình Thạnh, Hồ Chí Minh	Căn hộ tại chung cư City Garden, số 59 Đường Ngô Tất Tố, Phường 21, Bình Thạnh, Hồ Chí Minh	Căn hộ tại chung cư City Garden, số 59 Đường Ngô Tất Tố, Phường 21, Bình Thạnh, Hồ Chí Minh	Căn hộ tại chung cư City Garden, số 59 Đường Ngô Tất Tố, Phường 21, Bình Thạnh, Hồ Chí Minh
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		0,00%	0,00%	0,00%
	<i>Mức điều chỉnh</i>		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		102.536.000	95.464.000	113.346.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
4	Quy mô diện tích	135,60m ²	140,0m ²	140,0m ²	156,0m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	2,04%
	Mức điều chỉnh		0	0	2.312.258
	Giá trị sau điều chỉnh		102.536.000	95.464.000	115.658.258
5	Vị trí căn hộ	Căn thường	Căn thường	Căn thường	Căn thường
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		102.536.000	95.464.000	115.658.258
6	Hình dáng	Tầng 24	Tầng 20	Tầng 13	Tầng 13
	Tỷ lệ điều chỉnh		2,00%	5,50%	5,50%
	Mức điều chỉnh		2.050.720	5.250.520	6.234.030
	Giá trị sau điều chỉnh		104.586.720	100.714.520	121.892.288
7	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		104.586.720	100.714.520	121.892.288
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		104.586.720	100.714.520	121.892.288
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		109.064.509		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		-4%	-8%	12%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		109.065.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		2.050.720	5.250.520	8.546.288
	Số lần điều chỉnh		1	1	2
	Tỷ lệ điều chỉnh gộp		0,0% - 2,0%	0,0% - 5,5%	2,0% - 5,5%
	Tỷ lệ điều chỉnh thuần		2.050.720	5.250.520	8.546.288

❖ **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: quy mô diện tích, số tầng so với tài sản cần thẩm định:

- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định có quy mô diện tích là 135,60m². Trong khi đó tài sản so sánh 3 có quy mô diện tích là 156,0m² nên tài sản so sánh 3 kém 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 có đơn giá căn hộ cao hơn tài sản so sánh 3 là khoảng 2,04% về yếu tố quy mô diện tích.

- Về số tầng: Tài sản thẩm định có vị trí tầng 24. Trong khi đó các tài sản so sánh 1; 2; 3 có số tầng lần lượt là 20; 13; 13; nên các tài sản so sánh 1, 2, 3 kém 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 có đơn giá căn hộ cao hơn tài sản so sánh 1, 2, 3 lần lượt là khoảng 2,00%; 5,50%; 5,50% về yếu tố số 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 **109.065.000 VNĐ/m²**.

❖ Căn hộ chung cư số B1-24.05 có diện tích sàn là: 135,6 m².

$$\begin{aligned}\text{Giá trị căn hộ} &= \text{Diện tích căn hộ} \times \text{Đơn giá} \\ &= 135,6 \text{ m}^2 \times \mathbf{109.065.000 \text{ VNĐ/m}^2} \\ &= \mathbf{14.789.214.000 \text{ VNĐ}}.\end{aligned}$$

6.2.2. Xác định giá trị căn hộ số P2-25.02, tháp Promenade 2 (tháp 3B)-chung cư City Garden và số P1-25.02, tháp Promenade 1 (tháp 3A)-chung cư City Garden

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

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

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Thời điểm/Tình trạng giao dịch		Rao bán tháng 02/2025	Rao bán tháng 02/2025	Rao bán tháng 02/2025
2	Thông tin tham chiếu		anh Phú - 0975777000	anh Lực - 0903049288	anh Phú - 0975777000
3	Tình trạng pháp lý	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
4	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
5	Mục đích sử dụng đất	ODT	ODT	ODT	ODT
6	Vị trí	Căn hộ tại chung cư City Garden, số 59 Đường Ngô Tất Tố, Phường 21, Bình Thạnh, Hồ Chí Minh	Căn hộ tại chung cư City Garden, số 59 Đường Ngô Tất Tố, Phường 21, Bình Thạnh, Hồ Chí Minh	Căn hộ tại chung cư City Garden, số 59 Đường Ngô Tất Tố, Phường 21, Bình Thạnh, Hồ Chí Minh	Căn hộ tại chung cư City Garden, số 59 Đường Ngô Tất Tố, Phường 21, Bình Thạnh, Hồ Chí Minh
7	Quy mô diện tích	153,40m ²	156,0m ²	140,0m ²	156,0m ²
8	Vị trí căn hộ	Căn thường	Căn thường	Căn thường	Căn thường
9	Hình dáng	Tầng 25	Tầng 3	Tầng 13	Tầng 13

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
10	Phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy
11	Giá rao bán (VND)		16.500.000.000	13.500.000.000	19.000.000.000
12	Nhận định từ giá rao bán về giá ước tính giao dịch thành công		Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá còn lớn	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)		14.576.800.000	13.365.000.000	17.682.000.000
14	Đơn giá căn hộ (VND/m ²)		93.441.000	95.464.000	113.346.000

❖ **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)		93.441.000	95.464.000	113.346.000
B	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh				
1	Tình trạng pháp lý	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		93.441.000	95.464.000	113.346.000
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		93.441.000	95.464.000	113.346.000
3	Vị trí	Căn hộ tại chung cư City Garden, số 59 Đường Ngô Tất Tố, Phường 21,	Căn hộ tại chung cư City Garden, số 59 Đường Ngô Tất Tố, Phường 21,	Căn hộ tại chung cư City Garden, số 59 Đường Ngô Tất Tố, Phường 21,	Căn hộ tại chung cư City Garden, số 59 Đường Ngô Tất Tố, Phường 21,

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
		Bình Thạnh, Hồ Chí Minh	Bình Thạnh, Hồ Chí Minh	Bình Thạnh, Hồ Chí Minh	Bình Thạnh, Hồ Chí Minh
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		93.441.000	95.464.000	113.346.000
4	Quy mô diện tích	153,40m2	156,0m2	140,0m2	156,0m2
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	-1,34%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	-1.279.218	0
	Giá trị sau điều chỉnh		93.441.000	94.184.782	113.346.000
5	Vị trí căn hộ	Căn thường	Căn thường	Căn thường	Căn thường
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		93.441.000	94.184.782	113.346.000
6	Hình dáng	Tầng 25	Tầng 3	Tầng 13	Tầng 13
	Tỷ lệ điều chỉnh		11,00%	6,00%	6,00%
	Mức điều chỉnh		10.278.510	5.727.840	6.800.760
	Giá trị sau điều chỉnh		103.719.510	99.912.622	120.146.760
7	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		103.719.510	99.912.622	120.146.760
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		103.719.510	99.912.622	120.146.760
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		107.926.297		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		-4%	-7%	11%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		107.926.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		10.278.510	7.007.058	6.800.760
	Số lần điều chỉnh		1	2	1
	Tỷ lệ điều chỉnh gộp		0,0% - 11,0%	1,3% - 6,0%	0,0% - 6,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh thuần		10.278.510	4.448.622	6.800.760

❖ **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: quy mô diện tích, số tầng so với tài sản cần thẩm định:

- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định có quy mô diện tích là 153,40m². Trong khi đó tài sản so sánh 2 cũng có quy mô diện tích là 140,0m² nên tài sản so sánh 2 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 có đơn giá căn hộ thấp hơn tài sản so sánh 2 là khoảng 1,34% về yếu tố quy mô diện tích.
- Về số tầng: Tài sản thẩm định có vị trí tầng 25. Trong khi đó các tài sản so sánh 1; 2; 3 có số tầng lần lượt là 3; 13; 13; nên các tài sản so sánh 1, 2, 3 kém 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 có đơn giá căn hộ cao hơn tài sản so sánh 1, 2, 3 lần lượt là khoảng 11,00%; 6,00%; 6,00% về yếu tố số 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 **107.926.000 VNĐ/m²**.

- ❖ Căn hộ chung cư số P2-25.02 có diện tích sàn là: 153,4 m².
 Giá trị căn hộ = Diện tích căn hộ x Đơn giá
 = 153,4 m² x **107.926.000 VNĐ/m²**
 = **16.555.848.400 VNĐ**.
- ❖ Căn hộ chung cư số P1-25.02 có diện tích sàn là: 153,4 m².
 Giá trị căn hộ = Diện tích căn hộ x Đơn giá
 = 153,4 m² x **107.926.000 VNĐ/m²**
 = **16.555.848.400 VNĐ**.

7. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VNĐ/m ²)	Giá trị thẩm định (VNĐ)
1	Giá trị căn hộ chung cư số B1-24.05, tòa nhà Boulevard 1-chung cư City Garden, địa chỉ: số 59 Ngô Tất Tố, phường 21, quận Bình Thạnh, TP. HCM	135,60	109.065.000	14.789.214.000
2	Giá trị căn hộ chung cư số P2-25.02, tháp Promenade 2 (tháp 3B)-chung cư City Garden, địa chỉ: số 59 Ngô Tất Tố, phường 19, quận Bình Thạnh, TP. HCM	153,40	107.926.000	16.555.848.400
3	Giá trị căn hộ chung cư số P1-25.02, tháp Promenade 1 (tháp 3A)-chung cư City Garden, địa chỉ: số 59 Ngô Tất Tố, phường 19, quận Bình Thạnh, TP. HCM	153,40	107.926.000	16.555.848.400
Tổng giá trị (VNĐ)				47.900.910.800

Kết luận tổng giá trị tài sản: 47.900.910.800 VNĐ.

Bảng chữ: Bốn mươi bảy tỷ chín trăm triệu chín trăm mười nghìn tám trăm 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 đối với bất động sản và ba (03) tháng đối với động sản kể từ ngày phát hành báo cáo thẩm định giá này.

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.056/25/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.
- Tại thời điểm thẩm định giá qua khảo sát thực tế dưới sự hướng dẫn của khách hàng, căn hộ số P2-25.02, tháp Promenade 2 (tháp 3B) và căn hộ số P1-25.02, tháp Promenade 1 (tháp 3A) đã được chủ tài sản đập thông liền với nhau tạo thành 1 khối chung thống nhất, sử dụng cửa chính ra vào là cửa thuộc căn hộ số P1-25.02. Đề nghị các bên lưu ý khi sử dụng kết quả chứng thư.
- 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 tổ thẩm định giá 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. Tổ thẩm định giá 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 tổ thẩm định giá 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.
- 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 và tổ thẩm định giá 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.
- 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.
- Các số liệu được đo lại trên bản vẽ sơ đồ nhà đất hoặc bản đồ quy hoạch như diện tích, chiều rộng mặt tiền, chiều rộng mặt cắt đường (nếu có) chỉ mang tính tham khảo do có thể có sự sai lệch tỷ lệ trên bản vẽ hoặc sai số trong quá trình đo đạc của tổ thẩm định. Sự sai lệch này có thể ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.

- Kết quả thẩm định giá chỉ 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.

10. CÁC PHỤ LỤC KÈM THEO: (Nếu có)

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

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN



Nguyễn Văn Phước

THẨM ĐỊNH VIÊN



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



Nguyễn Mạnh Hùng
Số thẻ TĐV về giá: VI10.374



MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

Căn hộ chung cư số B1-24.05, tòa nhà Boulevard 1-chung cư City Garden



Hành lang chung cư



Số căn hộ



Hiện trạng tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định

Căn hộ chung cư số P2-25.02, tháp Promenade 2 (tháp 3B)-chung cư City Garden và căn hộ chung cư số P1-25.02, tháp Promenade 1 (tháp 3A)-chung cư City Garden



Hành lang chung cư



Số căn hộ



Hiện trạng tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định

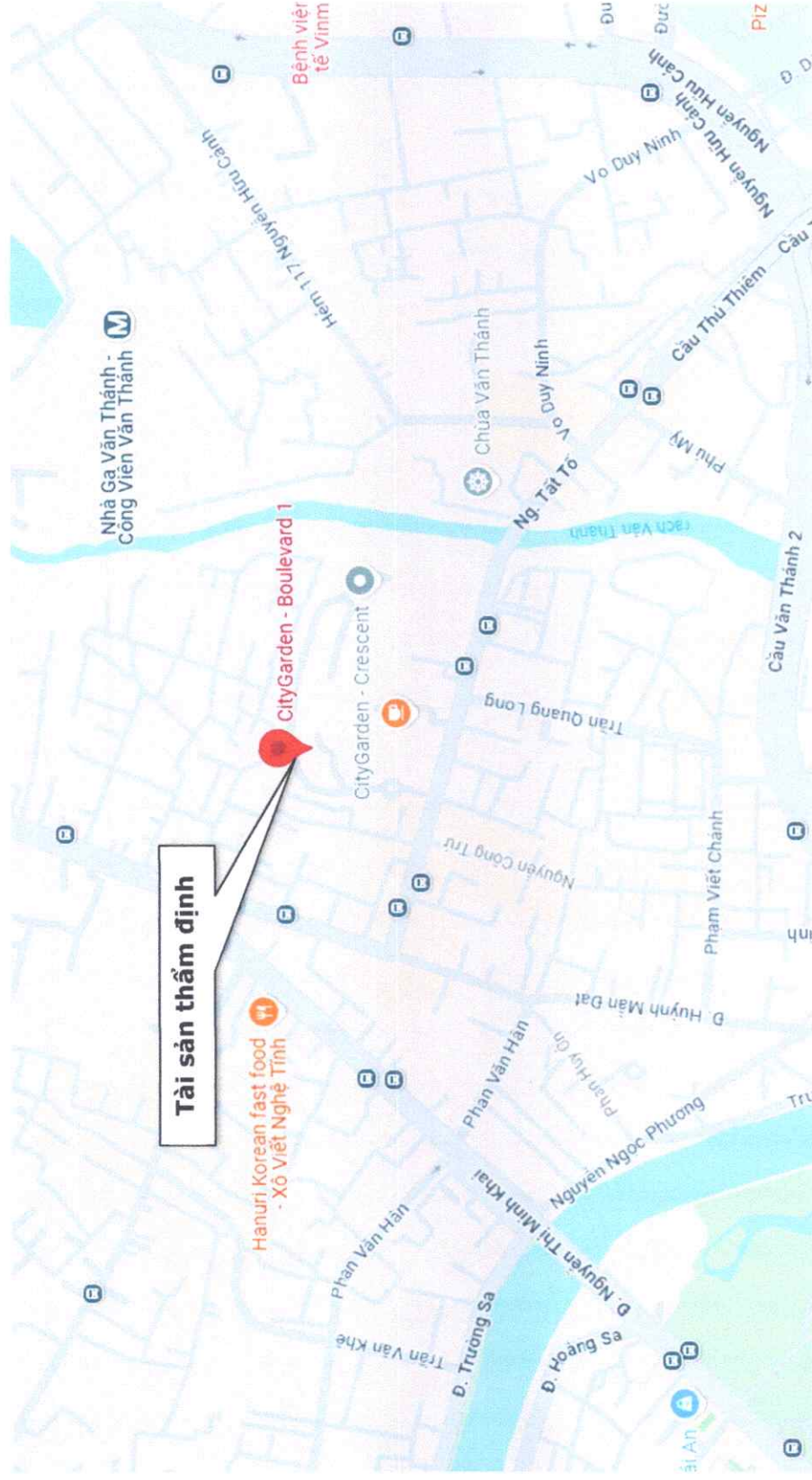


Hiện trạng tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ



KẾ HOẠCH THẨM ĐỊNH GIÁ

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

- Khách hàng: Công ty cổ phần Phát triển và Tài trợ Địa ốc R.C
- Tài sản thẩm định giá : Giá trị căn hộ
- Địa điểm thẩm định giá : chung cư City Garden, địa chỉ: số 59 Ngô Tất Tố, phường 21, quận Bình Thạnh, 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	8/4/2025	8/4/2025
2	Thẩm định hiện trạng	1 ngày	8/4/2025	8/4/2025
3	Thu nhập thông tin	1 ngày	9/4/2025	9/4/2025
4	Phân tích thông tin, áp dụng các phương pháp thẩm định giá	1 ngày	9/4/2025	9/4/2025
5	Hoàn thiện Báo cáo và Chứng thư thẩm định giá	1 ngày	10/4/2025	10/4/2025

6. Tổ chức thực hiện :

- Tổ thẩm định viên: Nguyễn Văn Phước
- Thẩm định viên: Nguyễn Thị Diệu Vi

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

Tổ thẩm định giá

8/4/2025
Ban Giám đốc

Nguyễn Văn Phước Nguyễn Thị Diệu Vi

Nguyễn Mạnh Hùng



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 15 giờ 00 ngày tháng 4 năm 2025. Chúng tôi gồm có:

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

Nguyễn Văn Phước

2. Đại diện khách hàng Thẩm định giá:

Là Ông Triều

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:

Căn hộ B1-25.05, tòa Boulevard 1 - Chung cư City Garden
Căn hộ P2-25.02, tòa Promenade 2 (Tháp 3A)
Căn hộ P1-25.02, tòa Promenade 1 (Tháp 3A)

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:

- B1-25.05

+ Tầng 25
+ Diện tích sàn: 135,6 m²
+ Hình trạng: cha thuê
+ Nà: Phát đất, đã
+ Việc: ngoại khu

- P2-25.02 và P1-25.02

+ Tầng 25
+ Diện tích sàn: 153,4 m²
+ Hình trạng: đã xây
+ Nội thất: đất, đã
+ Việc: ngoại khu

Lưu ý: 2 căn P2-25.02 và P1-25.02 đã tổng với nhau thành 1 khối thuê, sử dụng của chính P1-25.02

Sơ đồ vị trí:

Kết thúc khảo sát vào lúc 15... giờ 30'.....cùng ngày. Các bên liên quan cùng đọc và ký vào bên bản.

Đại diện Công ty TĐG Sài Gòn


Nguyễn Văn Phước



Khách hàng

Người hướng dẫn
Tr
Hà Thị Thiên

TP.HCM, ... giờ..... ngày 10 tháng 4 năm 2025

BÁO CÁO KIỂM SOÁT NỘI BỘ

Kính gửi: Ban Giám đốc Công Ty.

Người lập: Thẩm định viên/Trợ lý thẩm định: Nguyễn Văn Phước

Thẩm định viên: Nguyễn Thị Diệu Vi Phòng/ban: Kỹ thuật nghiệp vụ thẩm định giá

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

Hồ sơ số : p.m ngày(thụ lý) p.m

Tài sản thẩm định: Chung cư City Garden, 59 Ngõ Bưởi, phường 19-21, quận Bình Thạnh, HCM

Khách hàng: CTCP Phát triển và Tài trợ địa ốc R.C

Mục đích thẩm định: vay vốn Thời điểm thẩm định: 4/2025

Yêu cầu khác của khách hàng:

Thời gian thực hiện:

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: phương pháp so sánh

Biện luận:

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

Giá trị của tài sản được thẩm định là 42.900.910.800đ

Giá chưa bao gồm :

Ghi chú: Đính kèm theo file hồ sơ thẩm định theo báo cáo.

Phân 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 :

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

Pháp lý:

Nội dung miêu tả tài sản thẩm định:

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

3. Phương pháp thực hiện:

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

.....

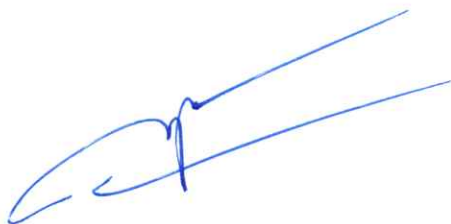
4. Giá trị của tài sản được thẩm định

Giá trị của tài sản được thẩm định là

5. Ý kiến khác (nếu có):

Thẩm định viên

Kiểm soát viên



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 CĂN HỘ

Tên phường (xã):

Tên người được điều tra: anh Phú - 0975777000

- Địa chỉ⁽¹⁾:

Thời điểm giao dịch⁽²⁾:

Rao bán tháng
02/2025

- Giá bất động sản giao dịch: 14.355.000.000 VNĐ

- Giá đất giao dịch: 14.355.000.000 VNĐ hoặc 102.536.000 VNĐ/m²

- Nguồn thông tin: Khảo sát qua zalo

1. Các thông tin về căn hộ

- căn hộ số: diện tích sàn: 140m²

- Mục đích sử dụng: ODT

- Địa chỉ căn hộ: Căn hộ tại chung cư City Garden, số 59 Đường Ngô Tất Tố, Phường 21, Bình Thạnh, Hồ Chí Minh

- Loại căn hộ: Căn thường

- Số tầng: Tầng 20

- Hướng nhìn: Ngoại khu

- Nội thất: Đầy đủ

- Các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật: Tốt

- Các yếu tố về hạ tầng xã hội: Tốt

- Các thông tin khác có ảnh hưởng đến giá đất (nếu có):

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

9/4/2025

Người được điều tra

(Ký hoặc không ký tên)

Nguyễn Văn Phước

Nguyễn Thị Diệu Vi

Phiếu số 2

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ CĂN HỘ

Tên phường (xã):

Tên người được điều tra: anh Lực - 0903049288

- Địa chỉ⁽¹⁾:

Thời điểm giao dịch⁽²⁾:

Rao bán tháng
02/2025

- Giá bất động sản giao dịch: 13.365.000.000 VNĐ

- Giá đất giao dịch: 13.365.000.000 VNĐ hoặc 95.464.000 VNĐ/m²

- Nguồn thông tin: Khảo sát qua zalo

1. Các thông tin về căn hộ

- căn hộ số: diện tích sàn: 140m²

- Mục đích sử dụng: ODT

- Địa chỉ căn hộ: Căn hộ tại chung cư City Garden, số 59 Đường Ngô Tất Tố, Phường 21, Bình Thạnh, Hồ Chí Minh

- Loại căn hộ: Căn thường

- Số tầng: Tầng 13

- Hướng nhìn: Ngoại khu

- Nội thất: Đầy đủ

- Các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật: Tốt

- Các yếu tố về hạ tầng xã hội: Tốt

- Các thông tin khác có ảnh hưởng đến giá đất (nếu có):

Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)

9/4/2025
Người được điều tra
(Ký hoặc không ký tên)

Nguyễn Văn Phước

Nguyễn Thị Diệu Vi

Phiếu số 3

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ CĂN HỘ

Tên phường (xã):

Tên người được điều tra: anh Phú - 0975777000

- Địa chỉ⁽¹⁾:

Thời điểm giao dịch⁽²⁾:

Rao bán tháng
02/2025

- Giá bất động sản giao dịch: 17.682.000.000 VNĐ

- Giá đất giao dịch: 17.682.000.000 VNĐ hoặc 113.346.000 VNĐ/m²

- Nguồn thông tin: Khảo sát qua zalo

1. Các thông tin về căn hộ

- căn hộ số: diện tích sàn: 156m²

- Mục đích sử dụng: ODT

- Địa chỉ căn hộ: Căn hộ tại chung cư City Garden, số 59 Đường Ngô Tất Tố, Phường 21, Bình Thạnh, Hồ Chí Minh

- Loại căn hộ: Căn thường

- Số tầng: Tầng 13

- Hướng nhìn: Ngoại khu

- Nội thất: Đầy đủ

- Các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật: Tốt

- Các yếu tố về hạ tầng xã hội: Tốt

- Các thông tin khác có ảnh hưởng đến giá đất (nếu có):

Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)

9/4/2025

Người được điều tra
(Ký hoặc không ký tên)

Nguyễn Văn Phước

Nguyễn Thị Diệu Vi

Phiếu số 1

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ CĂN HỘ

Tên phường (xã):

Tên người được điều tra: anh Phú - 0975777000

- Địa chỉ⁽¹⁾: Thời điểm giao dịch⁽²⁾: Rao bán tháng 02/2025
- Giá bất động sản giao dịch: 14.576.800.000 VNĐ
- Giá đất giao dịch: 14.576.800.000 VNĐ hoặc 93.441.000 VNĐ/m²
- Nguồn thông tin: Khảo sát qua zalo

1. Các thông tin về căn hộ

- căn hộ số: diện tích sàn: 156m²
- Mục đích sử dụng: ODT
- Địa chỉ căn hộ: Căn hộ tại chung cư City Garden, số 59 Đường Ngô Tất Tố, Phường 21, Bình Thạnh, Hồ Chí Minh
- Loại căn hộ: Căn thường
- Số tầng: Tầng 3
- Hướng nhìn: Ngoại khu
- Nội thất: Đầy đủ
- Các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật: Tốt
- Các yếu tố về hạ tầng xã hội: Tốt
- Các thông tin khác có ảnh hưởng đến giá đất (nếu có):

Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)

9/4/2025
Người được điều tra
(Ký hoặc không ký tên)



Nguyễn Văn Phước



Nguyễn Thị Diệu Vi



Xuan Phu



thôi em cứ gửi cho anh

em chỉ cần gửi thông tin thôi k cần hình ảnh bên trong anh xem giá cả r đi xe

10:44



Hiện tại giai đoạn 1 có số còn những căn bán sau:

- Tháp B1, tầng 3, 141m2, view nhà đối diện và vườn cây dưới. Giá 12 tỷ

- Tháp B2, tầng 20, 145m2, view quan 1 giá 14.5 tỷ

- Tháp A, tầng 12A, 145m2, view quận 1, giá 14 tỷ

Bên Khu giai đoạn 2:

- Tháp P2, tầng 3, loại 160m2, view hồ bơi và sân vườn. Giá 16.5 tỷ

- Tháp P2, tầng 30, loại 165m2 (tầng sky có 4 căn, thay vì tầng dưới có 7 căn). Giá 25.5 tỷ (chủ nhà sửa lại nhà).

- Tháp P1, tầng 12A, loại 160m2. Giá chào 19 tỷ (giá chốt đc 18 tỷ).

Còn các căn penhouse hoặc tên gọi khác duplex giá 55 tỷ cho 320m2 anh. Giá thấp nhất.

10:49

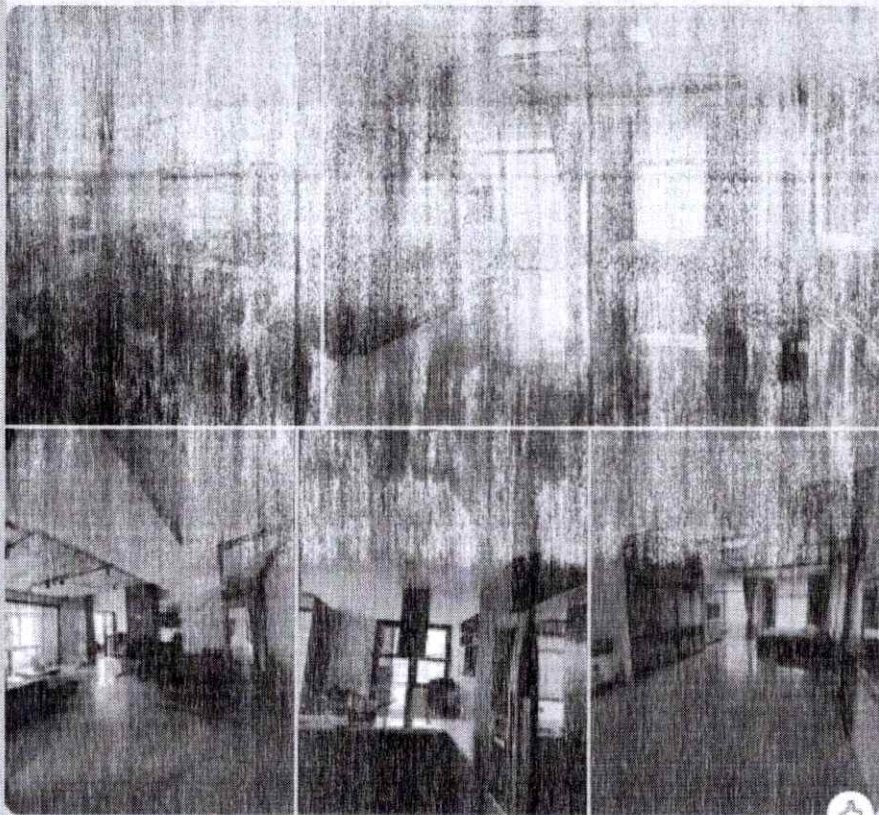




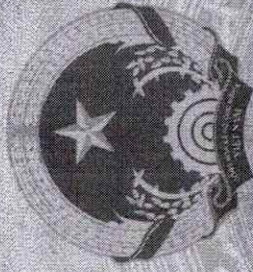
Lực



Tầng 13 146m2 13t/y5, đã làm 2pn Anh



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:

CÔNG TY TNHH CÁN HỘ VƯỜN PHỐ VIỆT NAM

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty TNHH hai thành viên trở lên, mã số doanh nghiệp: 0305586533 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP HCM cấp, đăng ký lần đầu ngày 13/03/2008, đăng ký thay đổi lần thứ 4, ngày 14/10/2015.

Địa chỉ trụ sở chính: Số 59 Ngõ Tắt T6, Phường 21, Quận Bình Thạnh, Tp.HCM.

CC 702880

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 hồ sơ 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.



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

1. Thừa đất:

- Thửa đất số: 1 và 201, Tờ bản đồ số: 39,
- Địa chỉ: số 59 Ngõ Tắt Tở, phường 21, quận Bình Thạnh, TP.HCM,
- Diện tích: 4.070 m² (bằng chữ: Bốn ngàn không trăm bảy mươi mốt vuông),
- Hình thức sử dụng: Sử dụng chung,
- Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị,
- Thời hạn sử dụng: Lâu dài,
- Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất (Theo Quyết định số 5423/QĐ-UBND ngày 06/12/2007 của UBND thành phố).

2. Nhà ở:

- Loại nhà ở: Căn hộ số B1 - 24.05,
- Tên nhà chung cư: Tòa nhà Boulevard 1 - Chung cư City Garden,
- Diện tích sàn (thông thủy): 135,6m²
- Hình thức sở hữu: Sở hữu riêng,
- Thời hạn sở hữu: -/-,
- Hạng mục được sở hữu chung ngoài căn hộ: -/-

3. Công trình xây dựng khác: -/-

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

5. Cây lâu năm: -/-

6. Ghi chú:

- Giấy chứng nhận này được cấp do chứng nhận quyền sở hữu căn hộ chung cư theo hồ sơ số 002181, để thay thế một phần công trình xây dựng trên đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT38749 ngày 09/12/2014 của Sở Tài nguyên và Môi trường, Quyết định số 69/QĐ-SXD-PTN ngày 01/6/2009, Quyết định số 139/QĐ-SXD-PTN ngày 24/8/2009 và Quyết định số 41/QĐ-SXD-PTN ngày 12/5/2011 của Sở Xây dựng về việc phê duyệt điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng Chung cư căn hộ City Gardens.
- Người sử dụng nhà đất thuộc Chung cư City Garden được sử dụng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các công trình xây dựng phục vụ khối chung cư 22.889m² theo Quyết định số 69/QĐ-SXD-PTN ngày 01/6/2009, Quyết định số 139/QĐ-SXD-PTN ngày 24/8/2009 và Quyết định số 41/QĐ-SXD-PTN ngày 12/5/2011 của Sở Xây dựng.
- Diện tích sàn (tổng tường): 140,1 m²

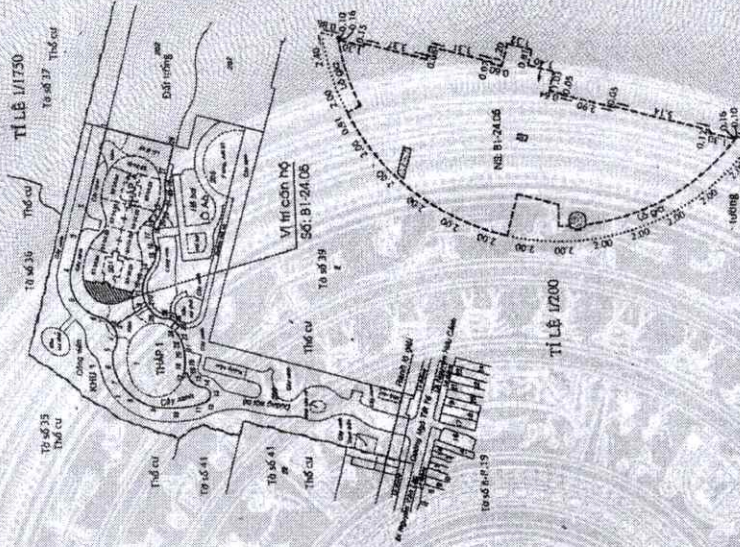
TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 02 năm 2016
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

GIÁM ĐỐC

(Chữ ký)
NGUYỄN TOÀN THẮNG

Số vào sổ cấp GCN: CT54946

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



Phần chi tiết xem Bản đồ hiện trạng vị trí số 83627/ĐBĐ-VP12 ngày 18/11/2004 và số 8429/CN-TNMT ngày 21/10/2014 của Sở Tài nguyên và Môi trường và Bản vẽ sơ đồ căn hộ do Công ty TNHH Đo đạc Xây dựng Kinh doanh nhà Hoàng Tân lập ngày 06/03/2015.

IV. Những thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	05-02-2024	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
Chữ sở hữu tài sản gắn liền với đất CÔNG TY TNHH CĂN HỘ VƯỜN PHỐ VIỆT NAM đổi tên thành CÔNG TY CỔ PHẦN CITY GARDEN do chuyển đổi loại hình doanh nghiệp theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần, mã số doanh nghiệp 0305586533 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, đăng ký lần đầu ngày 13/3/2008, đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 10/5/2021, cấp chỉ thị sở chính: số 59 Ngõ Tắt Tở, Phường 21, quận Bình Thạnh, TP Hồ Chí Minh, theo hồ sơ số 008281.DT.001 <i>(Chữ ký)</i> NGUYỄN VĂN ĐỨC		



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



GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

1. Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất:

CÔNG TY CỔ PHẦN CITY GARDEN

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần mã số doanh nghiệp: 0305586533, cấp ngày 13/03/2008 (Đã thay đổi nội dung lần thứ 12, ngày 20/3/2024) do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp

2. Thông tin thửa đất:

a. Thửa đất số: 1, tờ bản đồ số 39,

b. Diện tích: 22889,0m²,

c. Loại đất: Đất ở tại đô thị,

d. Thời hạn sử dụng: Lâu dài,

đ. Hình thức sử dụng: Sử dụng chung,

e. Địa chỉ: 59 Ngõ Tân Tổ, Phường 19, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Thông tin tài sản gắn liền với đất:

a. Tên tài sản: Căn hộ số P2-25/02, Tháp Promenade 2 (Tháp 3B),

b. Diện tích sử dụng: 153,4m²,

c. Hình thức sở hữu: Sở hữu riêng,

d. Thời hạn sở hữu: -

đ. Địa chỉ: Căn hộ số P2-25/02, Tháp Promenade 2 (Tháp 3B)- Chung cư City Garden, 59 Ngõ Tân Tổ, Phường 19, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 4 năm 2025

THỦ PHỦ ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐẠI THÀNH PHỐ

KY GIÁM ĐỐC

PHÓ GIÁM ĐỐC

Trần Thanh Phương

AA 01096654

Thông tin chi tiết thửa đất và tài sản gắn liền với đất



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



GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

1. Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất:

CÔNG TY CỔ PHẦN CITY GARDEN

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần mã số doanh nghiệp: 0305586533, cấp ngày 13/03/2009 (Công ty này được lên thay 12 ngày 20/3/2024) do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp

2. Thông tin thửa đất:

a. Thửa đất số: 15 tờ bản đồ số: 50

b. Diện tích: 22889,0m²,

c. Loại đất: Đất ở đô thị

d. Thời hạn sử dụng: Lấn dài,

e. Hình thức sử dụng: Sử dụng chung

f. Địa chỉ: 59 Ngõ Tắt, Phường 19, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Thông tin tài sản gắn liền với đất:

a. Tên tài sản: Căn hộ số P1-2502, Tháp Promenade 1 (Tháp 3A),

c. Hình thức sở hữu: Sở hữu riêng,

b. Diện tích sử dụng: 132,4m²,

d. Thời hạn sở hữu: 70

e. Địa chỉ: Căn hộ số P1-2502, Tháp Promenade 1 (Tháp 3A) - Chung cư City Garden, 59 Ngõ Tắt, Phường 19, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 04 tháng 4 năm 2025

YAN PHONG BANG KY DAT DAT THANH PHO

KT. GIÁM ĐỐC

PHÓ GIÁM ĐỐC

AA01096652

ĐĂNG KÝ SỬ DỤNG ĐẤT VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

ĐĂNG KÝ SỬ DỤNG ĐẤT VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

ĐĂNG KÝ SỬ DỤNG ĐẤT VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

ĐĂNG KÝ SỬ DỤNG ĐẤT VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

ĐĂNG KÝ SỬ DỤNG ĐẤT VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

ĐĂNG KÝ SỬ DỤNG ĐẤT VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

ĐĂNG KÝ SỬ DỤNG ĐẤT VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

ĐĂNG KÝ SỬ DỤNG ĐẤT VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

ĐĂNG KÝ SỬ DỤNG ĐẤT VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

ĐĂNG KÝ SỬ DỤNG ĐẤT VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

ĐĂNG KÝ SỬ DỤNG ĐẤT VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

ĐĂNG KÝ SỬ DỤNG ĐẤT VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

ĐĂNG KÝ SỬ DỤNG ĐẤT VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

ĐĂNG KÝ SỬ DỤNG ĐẤT VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

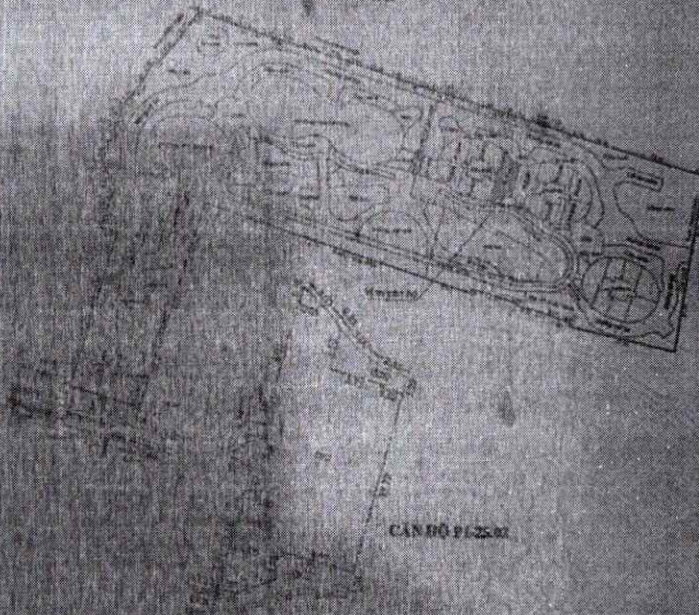
ĐĂNG KÝ SỬ DỤNG ĐẤT VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

ĐĂNG KÝ SỬ DỤNG ĐẤT VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

ĐĂNG KÝ SỬ DỤNG ĐẤT VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

ĐĂNG KÝ SỬ DỤNG ĐẤT VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

4. Sơ đồ thừa đất tại các gian lều với đất:



This image shows a single page from an ancient manuscript. The text is written in a dense, cursive script, likely a form of Arabic or Persian, filling the page in a single column. The ink is dark and the paper is aged and slightly textured. The right edge of the page shows the binding of the book.

5. Gleiches

6. Những tác động của kinh tế thị trường đến

Nội dung thực hiện và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

Số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: XP/10/2007.....

Việc được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kết hôn chỉ khi và hoặc bổ sung bất kỳ nội dung nào trong Giấy chứng nhận khi bị mất hoặc hết hiệu lực của Giấy chứng nhận này, khai báo ngày với cơ quan cấp Giấy

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 04 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở **CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN – SAIGON PA**, các bên gồm có:

Bên Thuê Dịch Vụ (gọi tắt là Bên A):

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN VÀ TÀI TRỢ ĐỊA ỐC R.C

Mã số thuế : 0302868064

Địa chỉ : Tầng 35, Tòa nhà The Nexus, 3A – 3B Tôn Đức Thắng, phường Bến Nghé, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh

Đại diện :

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 căn hộ chung cư số B1-24.05, tòa nhà Boulevard 1 – chung cư City Garden, địa chỉ: 59 Ngô Tất Tố, phường 21, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh;
 - Giá trị căn hộ chung cư số P2-25.02, tháp Promenade 2 (tháp 3B) – chung cư City Garden, địa chỉ: 59 Ngô Tất Tố, phường 21, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh;
 - Giá trị căn hộ chung cư số P1-25.02, tháp Promenade 1 (tháp 3A) – chung cư City Garden, địa chỉ: 59 Ngô Tất Tố, phường 21, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.
2. Hồ sơ pháp lý Bên A cung cấp cho bên B gồm có các tài liệu sau:
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành CC 702880 và sổ vào sổ cấp GCN: CT54946 do Sở Tài Nguyên và Môi trường thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29/3/2016;
 - Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành AA 01096654 và sổ vào sổ cấp GCN: VP15666 do Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 4/4/2025;
 - Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành AA 01096652 và sổ vào sổ cấp GCN: VP15665 do Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 4/4/2025.

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 10 ngày làm việc kể từ ngày Hợp đồng được ký kết.

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

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

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

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

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

- Căn hộ chung cư số B1-24.05, tòa nhà Boulevard 1 – chung cư City Garden: **13.800.000 VNĐ** (Bằng chữ: Mười ba triệu tám trăm nghìn đồng)
- Căn hộ chung cư số P2-25.02, tháp Promenade 2 (tháp 3B) – chung cư City Garden: **14.800.000 VNĐ** (Bằng chữ: Mười bốn triệu tám trăm nghìn đồng)
- Căn hộ chung cư số P1-25.02, tháp Promenade 1 (tháp 3A) – chung cư City Garden: **14.800.000 VNĐ** (Bằng chữ: Mười bốn triệu tám trăm nghìn đồng)
- Tổng cộng phí thẩm định giá là: **43.400.000 VNĐ** (Bằng chữ: Bốn mươi ba triệu bốn trăm nghìn đồng)
- Phí thẩm định trên chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng (VAT).

2. Tiến độ thanh toán:

- Thanh toán phần phí thẩm định giá trước khi nhận chứng thư và báo cáo kết quả thẩm định giá.

3. hướng 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 GÒN

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 quy 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.



Trần Quyết Thắng



NGUYỄN THỊ DIỆU VI