

- ☸ **Số chứng thư:** 012/2025/A.051 (**Số hợp đồng:** **A.063/25**/SaigonPA/HĐ)
- ☸ **Khách hàng yêu cầu thẩm định giá:** **BÀ NGUYỄN HIẾU PHƯƠNG QUYÊN**
- ☸ **Địa chỉ:** 127-129 Trần Tuấn Khải, Phường 05, Quận 5, 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 5, Tp.HCM
- ☸ **Ngày phát hành chứng thư:** 21/04/2025.



CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: BÀ NGUYỄN HIẾU PHƯƠNG QUYÊN

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số A.063/25/SaigonPA/HĐ ngày 17/04/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và BÀ NGUYỄN HIẾU PHƯƠNG QUYÊN;

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định giá số 012/2025/A.051 ngày 21/04/2025 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.051 ngày 21/04/2025 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng: BÀ NGUYỄN HIẾU PHƯƠNG QUYÊN
- CCCD : 079169006299
- Địa chỉ : 127-129 Trần Tuấn Khải, Phường 05, Quận 5, 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 51, tờ bản đồ số 9 BĐDC P5/Q5, địa chỉ: Số nhà 127-129 Trần Tuấn Khải, Phường 5, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tháng 04/2025.
- Ngày khảo sát hiện trạng 17/04/2025.

5. MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Phục vụ cho việc 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.thamdinghisaigon.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 51, tờ bản đồ số 9 BĐDC P5/Q5, địa chỉ: Số nhà 127- 129 Trần Tuấn Khải, Phường 5, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh			
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở	55,26	306.232.000	16.922.380.320
1.2	Giá trị công trình xây dựng trên đất	229,84		1.317.822.116
Tổng giá trị (VND)				18.240.202.436

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 18.240.200.000 VND.

Bằng chữ: Mười tám tỷ hai trăm bốn mươi triệu hai trăm ngàn đồng.

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

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

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

- Kết quả thẩm định giá chỉ có hiệu lực khi các bên tham gia tuân thủ và hoàn thành các điều khoản trong hợp đồng thẩm định giá số A.063/25/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.
- Saigon PA xác định giá trị quyền sử dụng đất theo số liệu diện tích đất ở cập nhật ngày 10/12/2009 trên Giấy chứng nhận về việc đăng ký thay đổi tài sản gắn liền với đất (do xây dựng) do UBND Quận 5 xác nhận, phù hợp với yêu cầu của khách hàng và mục đích thẩm định giá. Saigon PA không chịu trách nhiệm về kết quả thẩm định trong trường hợp có sai sót trên hồ sơ pháp lý hoặc có tài liệu cập nhật, thay đổi hồ sơ pháp lý có thể ảnh hưởng đến đặc điểm tài sản mà Saigon PA chưa được cung cấp tại thời điểm thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị khi đi kèm với các giả thiết, giả định được nêu xuyên suốt trong báo cáo kết quả thẩm định giá. Khách hàng và các bên liên quan chấp nhận rủi ro khi một số giả định được nêu ra có thể không chính xác trong thực tế, làm ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan cần xem xét kỹ trước khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Báo cáo kết quả thẩm định giá số: 012/2025/A.051 kèm theo Chứng thư này.
- Hồ sơ thẩm định giá của tài sản: kế hoạch thẩm định giá, các giấy tờ pháp lý liên quan đến tài sản thẩm định, sơ đồ vị trí, hình ảnh thực tế và biên bản khảo sát hiện trạng tài sản.
- Chứng thư thẩm định giá được phát hành 03 bản chính, trong đó Saigon PA giữ 01 bản, khách hàng giữ 02 bản - có giá trị như nhau.
- Mọi hình thức sao chép Chứng thư thẩm định giá không có sự đồng ý bằng văn bản của Saigon PA đều là hành vi vi phạm pháp luật.

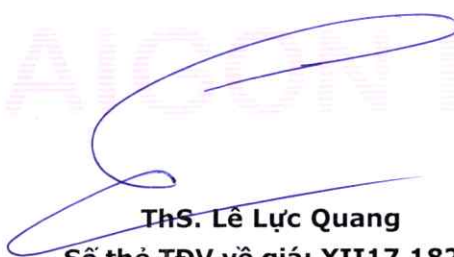
TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN

THẨM ĐỊNH VIÊN

GIÁM ĐỐC



Lý Hoàng Phúc



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



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

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 21 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@thamdinggiasaigon.com Website: www.thamdinggiasaigon.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 HIẾU PHƯƠNG QUYÊN
- CCCD : 079169006299
- Địa chỉ : 127-129 Trần Tuấn Khải, Phường 05, Quận 5, 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 51, tờ bản đồ số 9 BĐDC P5/Q5, địa chỉ: Số nhà 127-129 Trần Tuấn Khải, Phường 5, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.3. Mục đích thẩm định giá:

- Phục vụ công tác vay vốn.

2.4. Cơ sở giá trị thẩm định giá:

- Cơ sở giá trị thị trường.

2.5. Thời điểm thẩm định giá:

- Tháng 04/2025.
- Ngày khảo sát hiện trạng 17/04/2025.

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 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.063/25/SaigonPA/HĐ ngày 17/04/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và BÀ NGUYỄN HIẾU PHƯƠNG QUYỀN;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành GCNQSDĐ: AB 052477 có số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H 00067 do Ủy ban nhân dân Quận 5 cấp ngày 01/03/2005.
- Giấy phép xây dựng số: 843/GPXD-UB do Ủy ban nhân dân Quận 5 cấp ngày 20/07/2005.

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 51, tờ bản đồ số 9 BĐĐC P5/Q5, địa chỉ: Số nhà 127-129 Trần Tuấn Khải, Phường 5, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.1.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại: thửa đất số 51, tờ bản đồ số 9 BĐĐC P5/Q5, địa chỉ: Số nhà 127-129 Trần Tuấn Khải, Phường 5, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Vị trí: Tài sản thẩm định có mặt trước tiếp giáp đường Trần Tuấn Khải [đường nhựa hiện trạng rộng khoảng 16m (cả lề/via hè)], và mặt sau tiếp giáp với hẻm xi măng rộng khoảng 1-1,5m, vị trí tài sản cách đường Trần Hưng Đạo khoảng 170m và cách đường Võ Văn Kiệt khoảng 270m.

3.1.2. Hiện trạng khu đất

- Diện tích đất được công nhận trên giấy chứng nhận (trước cập nhật) là : 60,8m².
- Diện tích đất theo cập nhật ngày 10/12/2009 trên Giấy chứng nhận về việc đăng ký thay đổi tài sản gắn liền với đất (do xây dựng) do UBND Quận 5 xác nhận là : 55,26 m².
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị;
- Chiều rộng mặt tiền: Khoảng 4,21m;
- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài;
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng;
- Hình dạng lô đất: Không 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 sau đăng ký thay đổi tài sản gắn liền với đất trên giấy chứng nhận là: 229,84m².
- Quy mô/Số tầng: 4 tầng + sân thượng
- Kết cấu xây dựng: Tường gạch, khung sàn mái BTCT.
- Hiện trạng: Đang được sử dụng để ở bình thường.
- Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng:
 - + Ngoại quan tổng thể bên ngoài ở mức trung bình, nhà đã qua sử dụng.
 - + Tường gạch ở mức trung bình, một số chỗ bị nứt và bong tróc.
 - + Nền sàn ở mức trung bình khá.
 - + Mái đang có dấu hiệu xuống cấp.
- **Chất lượng còn lại của công trình xây dựng:**

Kết cấu chính	Tỷ lệ của kết cấu chính %	Tỷ lệ hao mòn %	Tỷ lệ chất lượng còn lại %	Tỷ lệ còn lại của kết cấu chính %
Móng	10	29	71	7,1
Khung, cột	-	-	-	-
Tường	18	37	63	11,34
Nền,sàn	16	33	67	10,72
Kết cấu đỡ mái	-	-	-	-
Mái	14	39	61	8,54
Tổng cộng	58			37,7
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				65,00%

3.1.4. Thông tin quy hoạch

- Tài sản thẩm định thuộc quy hoạch đất dân cư hiện hữu, căn cứ theo GCN, GPXD và Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Liên Phường 5, 6, 10, Quận 5" đã được UBND Quận 5 phê duyệt tại Quyết định số 5697/QĐ-UBND ngày 07/12/2007.

(<https://thongtinquyhoach.hochiminhcity.gov.vn>)

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

4.1. Thông tin tổng quan về thị trường

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

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

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

5. GIẢ THIẾT VÀ GIẢ THIẾT ĐẶC BIỆT

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

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

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

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

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

6.2.1. Xác định giá trị quyền sử dụng đất ở

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

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

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Thời điểm/Tình trạng giao dịch		Rao bán tháng 03/2025	Rao bán tháng 03/2025	Rao bán tháng 03/2025
2	Tình trạng pháp lý	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
3	Điều kiện giao dịch	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường
4	Mục đích sử dụng đất	ODT	ODT	ODT	ODT
5	Vị trí	Mặt tiền đường Trần Tuấn Khải, phường 5, quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh	Mặt tiền đường Trần Tuấn Khải, phường 5, quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh	Mặt tiền đường Bạch Vân, phường 5, quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh	Mặt tiền đường Trần Tuấn Khải, phường 5, quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
6	Chiều rộng mặt tiền	4,21m	3,96m	4,0m	6,0m
7	Quy mô diện tích	55,26m ²	74,7m ²	52,6m ²	94,2m ²
8	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa và phía sau giáp hẻm xi măng rộng khoảng 1-1,5m	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
9	Hình dáng	Không 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)		26.500.000.000	22.500.000.000	36.000.000.000
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 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)		23.850.000.000	18.900.000.000	30.600.000.000
14	Kết cấu công trình xây dựng		Nhà 1 trệt + 1 lửng + 3 lầu	Nhà 1 trệt + 4 lầu + mái che thang	Nhà 1 trệt + 3 lầu + 1 lửng + ST
15	Diện tích sàn sử dụng		248,9	268,5	339,1
16	Giá trị công trình xây dựng (VND)		1.756.437.520	1.894.750.800	2.393.102.016
17	Đơn giá QSDD (VND/m ²)		295.764.000	323.294.000	299.436.000
18	Thông tin tham chiếu		Anh Thịnh 0932.621.631	Chị Huệ 0866525880	Anh Thái 0916.405.005

❖ **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)		295.764.000	323.294.000	299.436.000
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		295.764.000	323.294.000	299.436.000
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		295.764.000	323.294.000	299.436.000
3	Vị trí	Mặt tiền đường Trần Tuấn Khải, phường 5, quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh	Mặt tiền đường Trần Tuấn Khải, phường 5, quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh	Mặt tiền đường Bạch Vân, phường 5, quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh	Mặt tiền đường Trần Tuấn Khải, phường 5, quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		295.764.000	323.294.000	299.436.000
4	Chiều rộng mặt tiền	4,21m	3,96m	4,0m	6,0m
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	-1,79%
	Mức điều chỉnh		0	0	-5.359.904
	Giá trị sau điều chỉnh		295.764.000	323.294.000	294.076.096
5	Quy mô diện tích	55,26m ²	74,7m ²	52,6m ²	94,2m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		3,89%	-0,53%	7,79%
	Mức điều chỉnh		11.505.220	-1.713.458	23.326.064
	Giá trị sau điều chỉnh		307.269.220	321.580.542	317.402.160
6	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa và phía sau giáp hẻm xi măng rộng khoảng 1-1,5m	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
	Tỷ lệ điều chỉnh		2,00%	2,00%	2,00%
	Mức điều chỉnh		5.915.280	6.465.880	5.988.720
	Giá trị sau điều chỉnh		313.184.500	328.046.422	323.390.880

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
7	Hình dáng	Không cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
	Tỷ lệ điều chỉnh		-5,00%	-5,00%	-5,00%
	Mức điều chỉnh		-14.788.200	-16.164.700	-14.971.800
	Giá trị sau điều chỉnh		298.396.300	311.881.722	308.419.080
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		298.396.300	311.881.722	308.419.080
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		298.396.300	311.881.722	308.419.080
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		306.232.367		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		-3%	2%	1%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		306.232.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		32.208.700	24.344.038	49.646.489
	Số lần điều chỉnh		3	3	4
	Biên độ điều chỉnh		2,0% - 5,0%	0,5% - 5,0%	1,8% - 7,8%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		2.632.300	-11.412.278	8.983.080

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

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

- Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định có chiều rộng mặt tiền khoảng 4,21m. Trong khi đó tài sản so sánh 3 có chiều rộng mặt tiền là 6m lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn tài sản so sánh 3 là khoảng 1,79% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có diện tích là 55,26m². Trong khi đó, tài sản so sánh 2 có quy mô diện tích là 52,6m² lợi thế hơn so với tài sản thẩm định, tài sản so sánh 1 và 3 có quy mô diện tích lần lượt là 74,7m²; 94,2m² 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 giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn tài sản so sánh 2 là khoảng 0,53% và cao hơn tài sản so sánh 1 và 3 lần lượt là khoảng 3,89%; 7,79% về yếu tố quy mô diện tích.

- Về cơ sở hạ tầng: Tài sản thẩm định có mặt trước tiếp giáp đường nhựa và mặt sau tiếp giáp với hẻm xi măng. Trong khi đó các tài sản so sánh 1, 2 và 3 có chỉ có 1 mặt tiếp giáp đường nhựa 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 giá có đơn giá quyền sử dụng đất cao hơn các tài sản so sánh 1, 2 và 3 là khoảng 2% về yếu tố cơ sở hạ tầng.
- Về yếu tố hình dáng: Tài sản thẩm định có hình dáng không cân đối. Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2 và 3 có hình dáng cân đối lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn các tài sản so sánh 1, 2 và 3 là khoảng 5% về yếu tố hình dáng.

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

- Qua bảng điều chỉnh, ta thấy chênh lệch giữa mỗi mức giá chỉ dẫn với mức giá trung bình của các mức giá chỉ dẫn không quá 15%. Saigon PA đề xuất sử dụng bình quân mức giá chỉ dẫn sau điều chỉnh của 3 tài sản so sánh để làm đơn giá chỉ dẫn cho tài sản thẩm định, tương ứng là **306.232.000 VND/m²**.
- Tài sản thẩm định có diện tích đất ở là 55,26m²

$$\begin{aligned} \text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích} \times \text{Đơn giá} \\ &= 55,26\text{m}^2 \times 306.232.000 \text{ VND/m}^2 \\ &= \mathbf{16.922.380.320 \text{ VNĐ.}} \end{aligned}$$

6.2.2. Xác định giá trị công trình xây dựng

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

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

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	229,84	65,00%	8.821.000	1.317.822.116

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

7. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
1	Thửa đất số 51, tờ bản đồ số 9 BĐĐC P5/Q5, địa chỉ: Số nhà 127-129 Trần Tuấn Khải, Phường 5, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh			
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở	55,26	306.232.000	16.922.380.320
1.2	Giá trị công trình xây dựng trên đất	229,84		1.317.822.116
Tổng giá trị (VND)				18.240.202.436

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 18.240.200.000 VND.

Bảng chữ: Mười tám tỷ hai trăm bốn mươi triệu hai trăm ngàn đồng.

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

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

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

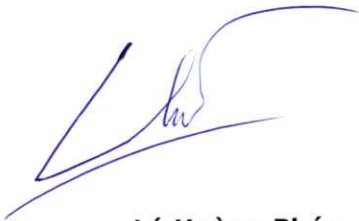
- Kết quả thẩm định giá chỉ có hiệu lực khi các bên tham gia tuân thủ và hoàn thành các điều khoản trong hợp đồng thẩm định giá số A.063/25/SaigonPA/HĐ. Trong trường hợp khách hàng không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ bao gồm nghĩa vụ thanh toán đã ghi trong Hợp đồng nêu trên trong thời hạn quy định thì 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.
- Saigon PA xác định giá trị quyền sử dụng đất theo số liệu diện tích đất ở cập nhật ngày 10/12/2009 trên Giấy chứng nhận về việc đăng ký thay đổi tài sản gắn liền với đất (do xây dựng) do UBND Quận 5 xác nhận, phù hợp với yêu cầu của khách hàng và mục đích thẩm định giá. Saigon PA không chịu trách nhiệm về kết quả thẩm định trong trường hợp có sai sót trên hồ sơ pháp lý hoặc có tài liệu cập nhật, thay đổi hồ sơ pháp lý có thể ảnh hưởng đến đặc điểm tài sản mà Saigon PA chưa được cung cấp tại thời điểm thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị khi đi kèm với các giả thiết, giả định được nêu xuyên suốt trong báo cáo kết quả thẩm định giá. Khách hàng và các bên liên quan chấp nhận rủi ro khi một số giả định được nêu ra có thể không chính xác trong thực tế, làm ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan cần xem xét kỹ trước khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.

10. CÁC PHỤ LỤC KÈM THEO: (Nếu có)

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

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN



Lý Hoàng Phúc

THẨM ĐỊNH VIÊN



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 phía trước tài sản thẩm định giá



Đường phía trước tài sản thẩm định giá



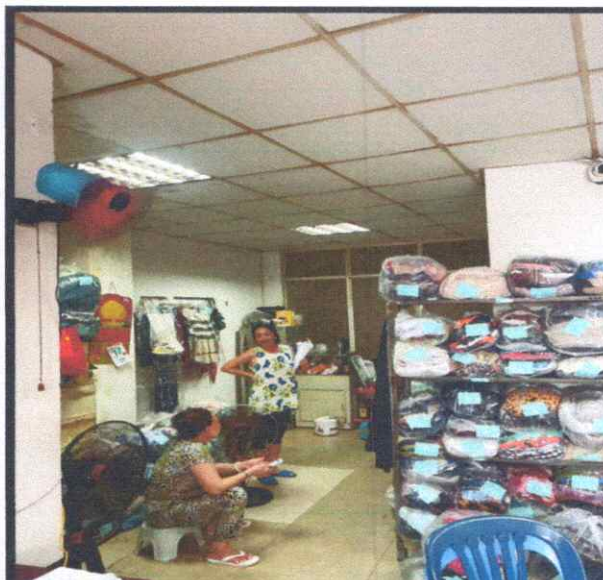
Hẻm phía sau tài sản thẩm định giá



Tổng quan tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định



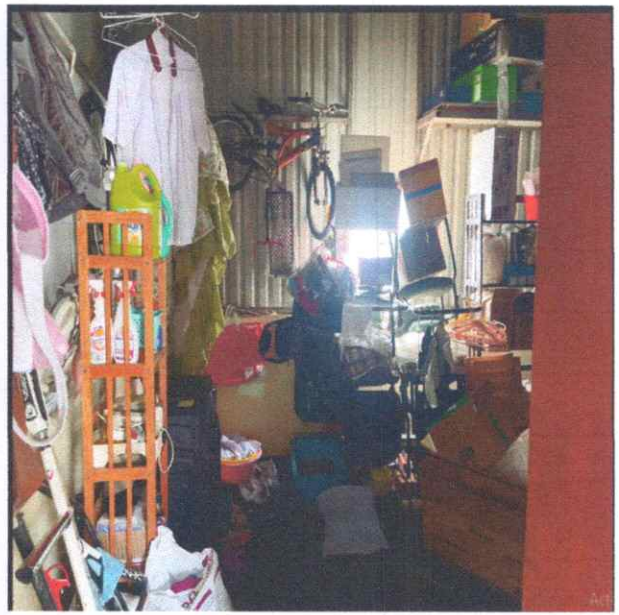
Hiện trạng tài sản thẩm định giá



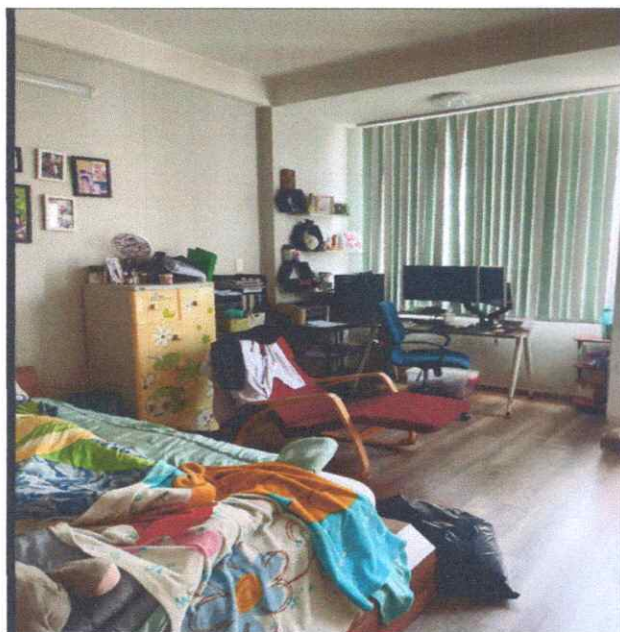
Hiện trạng tài sản thẩm định giá



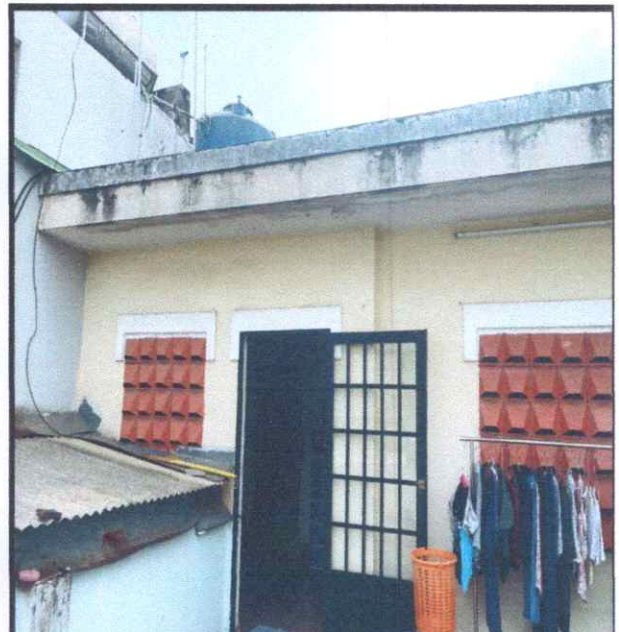
Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá

An aerial photograph of a densely populated urban area in Hanoi, Vietnam. A red pin marks a specific location at the intersection of Tran Tuan Khai street and D. Bach Van street. A white callout box with black text points to this pin, reading "Tài sản thẩm định". The map shows various streets, buildings, and landmarks such as Chua Hoa Binh, Chua Thien Ton, and Chua Van Phat. The river Hoan Kiem is visible in the upper right corner.



KẾ HOẠCH THẨM ĐỊNH GIÁ

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

- Khách hàng: BÀ NGUYỄN HIẾU PHƯƠNG QUYÊN
- 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 5, 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	17-04-25	17-04-25
2	Thẩm định hiện trạng	1 ngày	17-04-25	17-04-25
3	Thu nhập thông tin	2 ngày	18-04-25	19-04-25
4	Phân tích thông tin, áp dụng các phương pháp thẩm định giá	2 ngày	18-04-25	19-04-25
5	Hoàn thiện Báo cáo và Chứng thư thẩm định giá	1 ngày	21-04-25	21-04-25

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 17 tháng 04 năm 2025

Tổ thẩm định giá

Ban Giám đốc

Lý Hoàng Phúc

Lê Lực Quang

Nguyễn Thị Diệu Vi

- CT.8.D. hồ đất

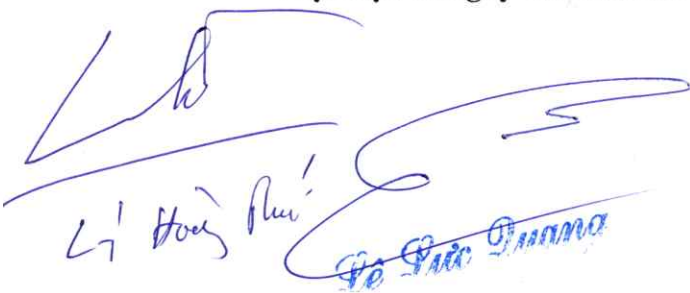
+ Diện tích sân bóng đá sân cỏ tự nhiên 100m x 60m
+ Sân cỏ nhân tạo 100m x 60m
+ Sân bóng đá 100m x 60m
+ Sân bóng đá 100m x 60m

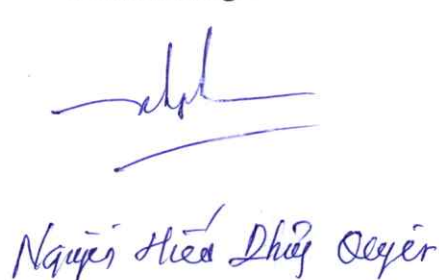
Sơ đồ vị trí:

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

Đại diện Công ty TĐG Sài Gòn

Khách hàng


Li Hong Rui
Đoàn Văn Quang


Nguyễn Hoa Dung

TP.HCM, ... giờ ngày 21 tháng 04 năm 2024.

BÁO CÁO KIỂM SOÁT NỘI BỘ

Kính gửi: Ban Giám đốc Công Ty.

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

Thẩm định viên: Lê Lực Quang

Phòng/ban: Nghiệp vụ

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

Hồ sơ số : ngày(thụ lý) Tháng 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 51, tờ bản đồ số 9 BĐDC P5/Q5, địa chỉ: Số nhà 127-129 Trần Tuấn Khải, Phường 5, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

Khách hàng: BÀ NGUYỄN HIẾU PHƯƠNG QUYÊN

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 : **18.240.202.436 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 18.240.202.436 VNĐ

5. Ý kiến khác (nếu có):

Thẩm định viên


Lê Lực Quang

Kiểm soát viên


Nguyễn Thị Vân

Ý kiến của Ban giám đốc



Một số thay đổi khi thực hiện mẫu này:

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

Phiếu số 1

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

Tên phường (xã):

Mặt tiền đường Trần Tuấn Khải, phường 5, quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

Tên người được điều tra:

Anh Thịnh 0932.621.631

- Địa chỉ⁽¹⁾:

Thời điểm CN/trúng đất giá:

Rao bán tháng 03/2025

- Giá BĐS chuyển nhượng/trúng đấu giá:

23.850.000.000 VNĐ triệu đồng/bất động sản

- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá:

23.850.000.000 VNĐ triệu đồng/thửa hoặc 295.764.000 VNĐ/m²

- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng:

.....

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

.....

- Nguồn thông tin:

<https://alohadat.com.vn/giam-3-ty-ban-gap-mt-tran-tuan-khai-ngay-tran-hung-dao-quan-5-dt-77m2-4-1x19m-5-tang-16099414.html>

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số:

Thửa đất số:

diện tích:

94m²

- Địa chỉ thửa đất⁽²⁾:

Mặt tiền đường Trần Tuấn Khải, phường 5, quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

- Kích thước mặt tiền:

04m

- Kích thước chiều sâu thửa đất:

00m

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

- Mục đích sử dụng:

ODT

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn

.....

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+Trung tâm hành chính:

.....

+Trung tâm thương mại, chợ

.....

+Cơ sở giáo dục

.....

+Cơ sở thể dục thể thao

.....

+Cơ sở y tế

.....

+Công viên khu vui chơi giải trí

.....

-Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật

+Điều kiện về giao thông: Độ rộng:

Đường nhựa

cấp đường:

.....

+Kết cấu mặt đường:

Tiếp giáp với mặt đường;

+Điều kiện về cấp thoát nước:

Tốt

+Điều kiện về cấp điện:

Tốt

-Các yếu tố liên quan đến hạ tầng xã hội

+Hạ tầng giao thông công cộng:

.....

+Hạ tầng không gian:

.....

+Hạ tầng cung cấp dịch vụ:

.....

+Hạ tầng văn hóa, thể thao

.....

+Hạ tầng môi trường:

.....

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

Không có

- Thời hạn sử dụng đất

Không có bất lợi gì về mặt phong thủy

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

2.1. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

-Nhà ở: Loại nhà:

Nhà 1 trệt + 1 lửng + 3 Cấp nhà:

Năm xây dựng

-Diện tích xây dựng:

.....

m²

Diện tích sàn sử dụng:

339 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 □

.....

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 18 tháng 04 năm 2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Lý Hoàng Phúc Lê Lực Quang

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

Tên phường (xã):

Mặt tiền đường Trần Tuấn Khải, phường 5, quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh
Anh Thái 0916.405.005

Tên người được điều tra:

- Địa chỉ⁽¹⁾:

Thời điểm CN/trúng đất giá:

Rao bán tháng 03/2025

- Giá BĐS chuyển nhượng/trúng đấu giá:

30.600.000.000 VNĐ triệu đồng/bất động sản

- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá:

30.600.000.000 VNĐ triệu đồng/thửa hoặc 299.436.000 VNĐ/m²

- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng:

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

- Nguồn thông tin:

<https://i-batdongsan.com/ban-nha-mt-tran-tuan-khai-p5q5-8-6x19m-nha-4-lau-dang-cho-thue-50tr-gia-chi-36-ty-6047381.html>

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số:

Thửa đất số:

diện tích:

REF:

- Địa chỉ thửa đất⁽²⁾:

Mặt tiền đường Trần Tuấn Khải, phường 5, quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

- Kích thước mặt tiền:

06m

- 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: Đường rộng:

Đường nhựa

cấp đường:

+ Kết cấu mặt đường:

Tiếp giáp với mặt đường;

+ Điều kiện về cấp thoát nước:

Tốt

+ Điều kiện về cấp điện:

Tốt

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng xã hội

+ Hạ tầng giao thông công cộng:

+ Hạ tầng không gian:

+ Hạ tầng cung cấp dịch vụ:

+ Hạ tầng văn hóa, thể thao

+ Hạ tầng môi trường:

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

Không có

- Thời hạn sử dụng đất

Không có bất lợi gì về mặt phong thủy

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

2.1. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

- Nhà ở: Loại nhà:

Nhà 1 trệt + 3 lầu + 1 l.Cấp nhà:

Năm xây dựng

- Diện tích xây dựng:

m²

Diện tích sàn sử dụng:

339 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 18 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):

Mặt tiền đường Bạch Vân, phường 5, quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

Tên người được điều tra:

Chị Huệ 0866525880

- Địa chỉ⁽¹⁾:

Thời điểm CN/trúng đất giá:

Đầu hè tháng 05/2015

- Giá bds chuyển nhượng/trúng đấu giá:

18.900.000.000 VNĐ triệu đồng/bất động sản

- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá:

18.900.000.000 VNĐ triệu đồng/thửa hoặc

323.294.000 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:

53m²

- Địa chỉ thửa đất⁽²⁾:

Mặt tiền đường Bạch Vân, phường 5, quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

- Kích thước mặt tiền:

04m

- Kích thước chiều sâu thửa đất:

00m

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

- Mục đích sử dụng:

ODT

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn:

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+Trung tâm hành chính:

+Trung tâm thương mại, chợ

+Cơ sở giáo dục

+Cơ sở thể dục thể thao

+Cơ sở y tế

+Công viên khu vui chơi giải trí

-Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật:

+Điều kiện về giao thông: Độ rộng:

Đường nhựa

cấp đường:

+Kết cấu mặt đường:

Tiếp giáp với mặt đường;

+Điều kiện về cấp thoát nước:

Tốt

+Điều kiện về cấp điện:

Tốt

-Các yếu tố liên quan đến hạ tầng xã hội

+Hạ tầng giao thông công cộng:

+Hạ tầng không gian:

+Hạ tầng cung cấp dịch vụ:

+Hạ tầng văn hóa, thể thao

+Hạ tầng môi trường:

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

Không có

- Thời hạn sử dụng đất

Không có bất lợi gì về mặt phong thủy

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

2.1. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

-Nhà ở: Loại nhà:

Nhà 1 trệt + 4 lầu + mái che Cấp nhà:

Năm xây dựng

-Diện tích xây dựng:

m²

Diện tích sàn sử dụng:

269 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:

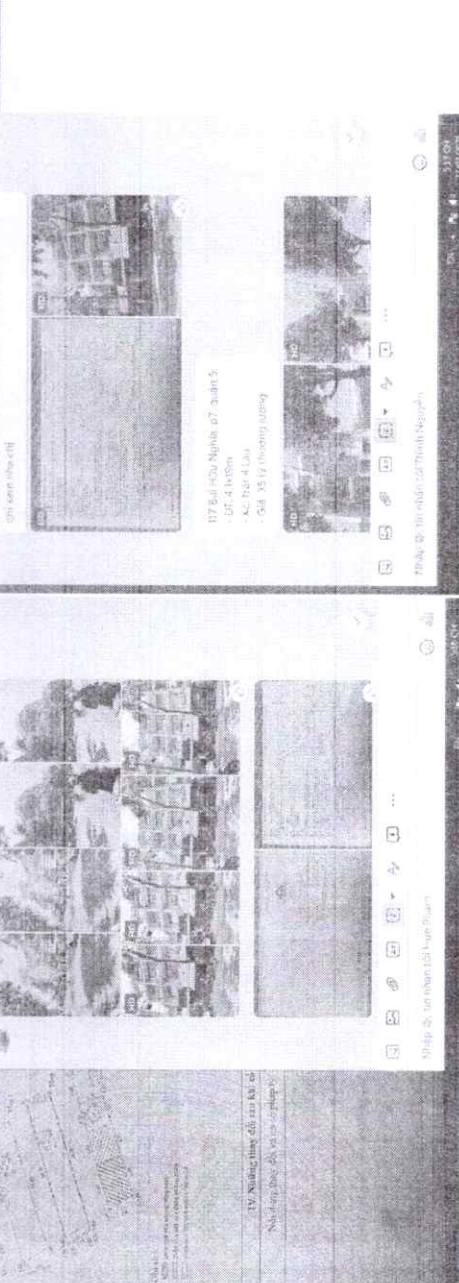
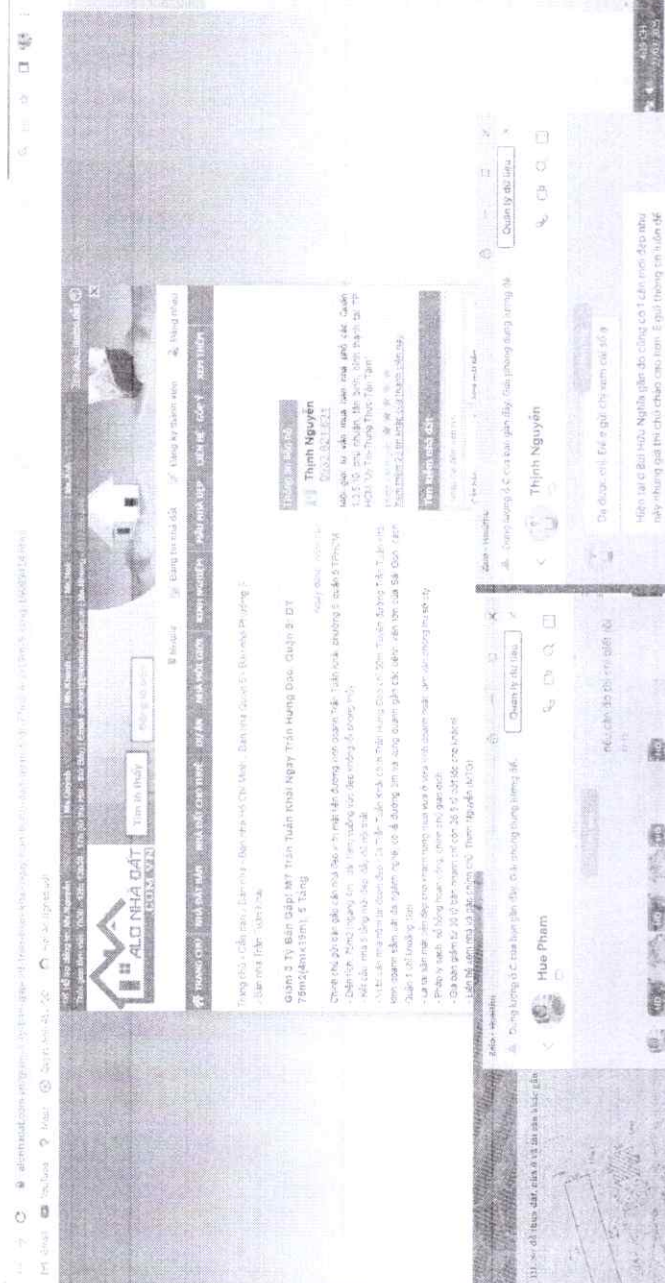
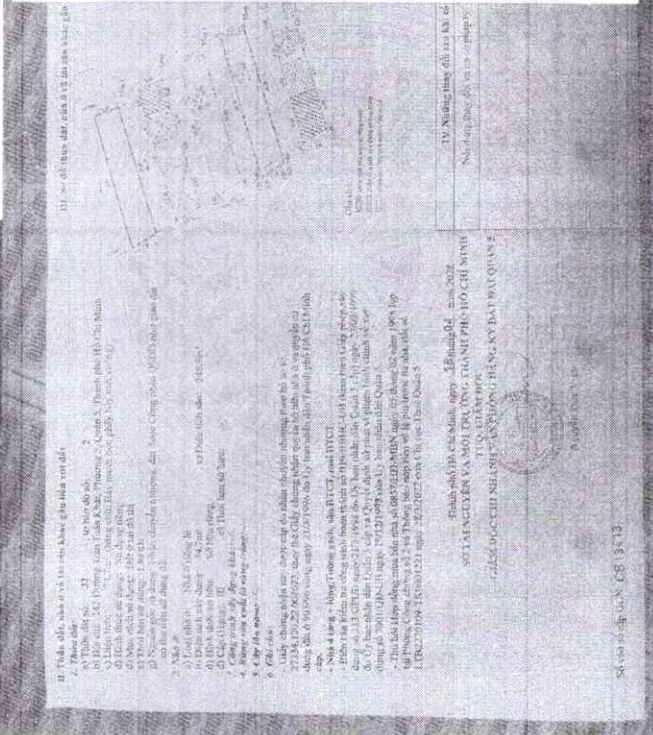
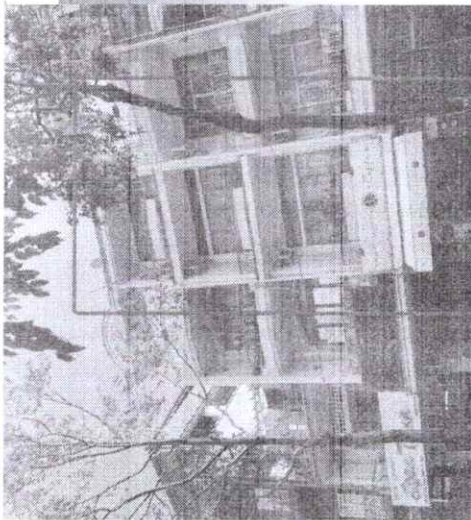
- Tổng chi phí đã đầu tư để trồng, chăm sóc rừng trồng đến thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất:

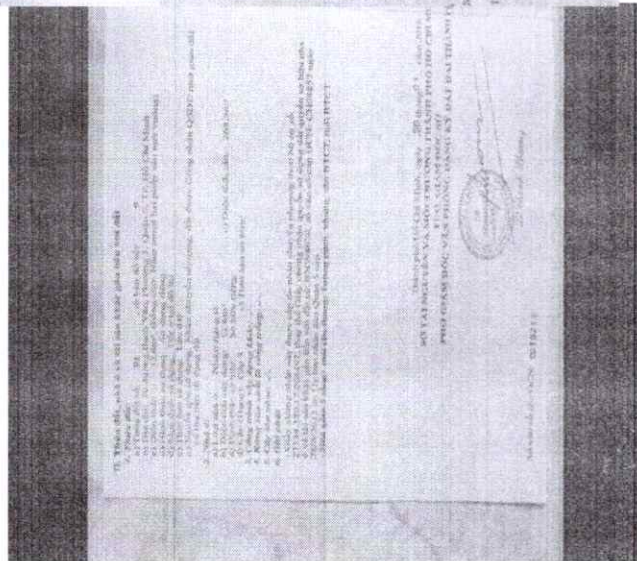
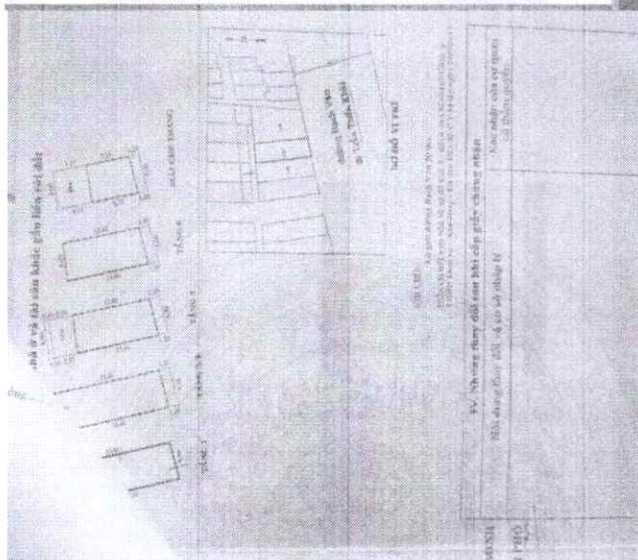
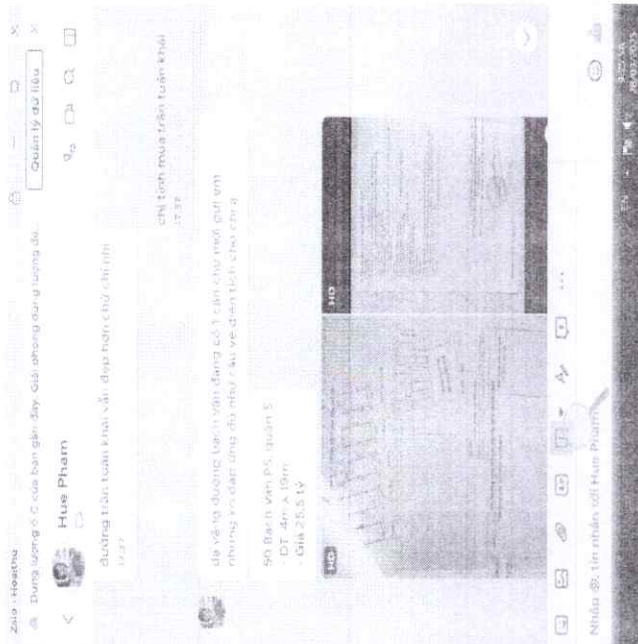
Ngày 18 tháng 04 năm 2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

[Chữ ký]
Lý Hoàng Phúc Lê Lực Quang





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

Ngày, tháng, năm	Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
08/6/05	CHUYỂN NHƯỢNG QSDĐ (có tài sản gắn liền với đất) Ông: TRẦN MINH TRIỆU - Sinh năm: 1964/12/1986 tại TP HCM CMND số: 022211990 - Cấp ngày: 19/12/1986 tại TP HCM Địa chỉ thường trú: 1/1 số 1 Bình Thành, phường Thủ Đức, Quận 2 Bà: NGUYỄN HIỆU PHƯƠNG QUYÊN - Sinh năm: 1964/12/1986 CMND số: 022211990 - Cấp ngày: 19/12/1986 tại TP HCM Địa chỉ thường trú: 1/1 số 1 Bình Thành, phường Thủ Đức, Quận 2 (Theo HĐ số 12215 ngày 25/3/2005)	 ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN 5 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH Nguyễn Thị Thảo
05/04/06	THẾ CHẤP Bảo lãnh bằng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho Công ty TNHH Kỹ thuật Cơ điện, Ngân hàng TMCP A Châu - Sở Giao Dịch, có chứng nhận số 34766 của Phòng công chứng nhà nước số 1 ngày 28/12/2005.	 ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN 5 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH Nguyễn Thị Thảo
04/6/06	XÓA THẾ CHẤP Xóa Thế chấp bằng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo đơn yêu cầu xóa đăng ký thế chấp ngày 06/06/2006 giữa Ngân hàng TMCP A Châu - Sở Giao Dịch với ông Trần Minh Triệu.	 ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN 5 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH Nguyễn Thị Thảo

NGƯỜI ĐƯỢC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CẦN CHÚ Ý:

- Được hưởng quyền và phải thực hiện nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai và các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai.
- Phải mang Giấy chứng nhận này đến đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền khi: chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; người sử dụng đất được phép đổi tên; có thay đổi về hình dạng, kích thước, diện tích thửa đất; chuyển mục đích sử dụng đất; có thay đổi thời hạn sử dụng đất; chuyển đổi từ hình thức Nhà nước cho thuê đất sang hình thức Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; Nhà nước thu hồi đất.
- Không được tự ý sửa chữa, tẩy xóa 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.
- Nếu có thắc mắc hoặc cần tuân thủ về chính sách, pháp luật đất đai, có thể hỏi cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn hoặc cơ quan quản lý đất đai có liên quan. Cán bộ địa chính và cơ quan quản lý đất đai có trách nhiệm giải đáp thắc mắc hoặc cung cấp thông tin về chính sách, pháp luật đất đai cho người sử dụng đất.

Kèm theo Giấy chứng nhận này có Trang sổ sang số: 4



GIẤY CHỨNG NHẬN
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

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

ỦY BAN NHÂN DÂN

QUẬN 5 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CHỨNG NHẬN

I- Tên người sử dụng đất

Ông : LÊ THỊ CHI (Lê Hà)

Sinh năm : 1950, Số CMND : 021888299 cấp ngày : 30/01/1997 tại Công an TP Hồ Chí Minh

Địa chỉ thường trú : Số nhà 12 Ngõ Quyển - Phường 6 - Quận 5 - Thành phố Hồ Chí Minh

Bà : Diệp Kim Phụng

Sinh năm : 1957, Số CMND : 021888804 cấp ngày : 10/9/1992 tại Công an TP Hồ Chí Minh

Địa chỉ thường trú : Số nhà 12 Ngõ Quyển - Phường 6 - Quận 5 - Thành phố Hồ Chí Minh

II- Thửa đất được quyền sử dụng

- Thửa đất số : 51
- Tờ bản đồ số : 9 BDEC P5/Q5
- Địa chỉ thửa đất : Số nhà 127-129 Trần Tuấn Khải - Phường 5 - Quận 5 - Thành phố Hồ Chí Minh
- Diện tích : 60,8 m² - Bằng chữ : Sáu mươi phẩy tám mét vuông
- Hình thức sử dụng :
 - + Sử dụng riêng : 60,8 m²
 - + Sử dụng chung : Không m²
- Mục đích sử dụng đất : Đất ở tại đô thị
- Thời hạn sử dụng đất : Lâu dài
- Nguồn gốc sử dụng đất : Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất như giao đất có thu tiền sử dụng đất

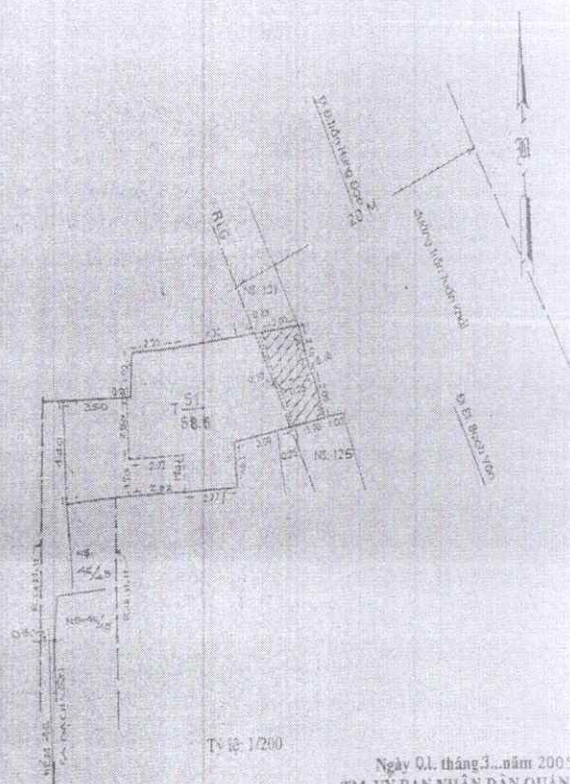
III- Tài sản gắn liền với đất

Nhà sàn gỗ+bê tông giá 5 tầng, diện tích xây dựng : 60,8 m²

IV- Ghi chú

- ☐ - Diện tích đất trong phạm vi quy hoạch được công nhận : 1,0 m²
- ☒ - Diện tích đất trong phạm vi quy hoạch không được công nhận : 7,8 m²
- Quy hoạch theo Quyết định số 6982/QĐ-UB-QLĐT ngày 30/9/1995 của UBND TP
- Khi Nhà nước thực hiện quy hoạch, chủ sử dụng đất phải chấp hành theo quy định

V- Sơ đồ thửa đất



Tỷ lệ: 1/200

Ngày 01 tháng 3 năm 2005
TM. ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN 5
CHỦ TỊCH



Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất : H 00067. Đặng Công Luận

TRANG BỔ SUNG GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Thửa đất số: 51

Tờ bản đồ số: 9/BĐC 15/05

Số phát hành GCNQSDĐ: AB 052477

Số vào sổ cấp giấy: H 00067

IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Ngày, tháng, năm	Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
13/4/2010	XÓA THẺ CHẤP Xóa thẻ chấp nhận theo đơn yêu cầu của NGUYỄN VĂN MẠT TRƯỜNG dân cư thực chấp chủ Ngân hàng TMCP Công Thương - Chi nhánh Cần Thơ và số 1204/2010 TL Tín Minh Trí - Nguyễn Hữu Phước ngày 12/04/2010 TL	 Nguyễn Thị Minh Trí Thị trấn Cần Thơ
10/4/10	THẺ CHẤP Thực chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho Ngân hàng TMCP Công Thương - Chi nhánh Cần Thơ và số 010/2010 của Phòng Công chứng nhà nước số 02 ngày 12/04/2010	 Nguyễn Thị Minh Trí Thị trấn Cần Thơ
14/01/2011	THẺ CHẤP BỔ SUNG Thực chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Ngân hàng TMCP Công Thương - Chi nhánh Cần Thơ và số 1204/2010 của Phòng Công chứng nhà nước số 02 ngày 12/04/2010	 Nguyễn Thị Minh Trí Thị trấn Cần Thơ

TRANG BỔ SUNG GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Thửa đất số: 51

Tờ bản đồ số: 9/BĐC P5-Q5

Số phát hành GCNQSDĐ:

Số vào sổ cấp giấy: H 00067

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

Ngày, tháng, năm	Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
28/11/06	THẺ CHẤP Bổ lãnh bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo đơn yêu cầu của NGUYỄN VĂN MẠT TRƯỜNG dân cư thực chấp chủ Ngân hàng TMCP Công Thương - Chi nhánh Cần Thơ và số 1204/2010 của Phòng Công chứng nhà nước số 02 ngày 12/04/2010	 Nguyễn Thị Minh Trí Thị trấn Cần Thơ
28/11/06	XÓA THẺ CHẤP Xóa thẻ chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo đơn yêu cầu của NGUYỄN VĂN MẠT TRƯỜNG dân cư thực chấp chủ Ngân hàng TMCP Công Thương - Chi nhánh Cần Thơ và số 1204/2010 của Phòng Công chứng nhà nước số 02 ngày 12/04/2010	 Nguyễn Thị Minh Trí Thị trấn Cần Thơ
28/11/06	THẺ CHẤP Thực chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho Ngân hàng TMCP Công Thương - Chi nhánh Cần Thơ và số 1204/2010 của Phòng Công chứng nhà nước số 02 ngày 12/04/2010	 Nguyễn Thị Minh Trí Thị trấn Cần Thơ
28/11/06	XÓA THẺ CHẤP Xóa thẻ chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo đơn yêu cầu của NGUYỄN VĂN MẠT TRƯỜNG dân cư thực chấp chủ Ngân hàng TMCP Công Thương - Chi nhánh Cần Thơ và số 1204/2010 của Phòng Công chứng nhà nước số 02 ngày 12/04/2010	 Nguyễn Thị Minh Trí Thị trấn Cần Thơ

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

Ngày, tháng, năm	Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
09-5-2019	THẺ CHẤP Thẻ chấp nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương - Chi nhân Dân Việt Nam theo hồ sơ số 02/HDTC-07, chứng nhận số 13666 của Công chứng Nhà nước số 2 ngày 03/05/2019.	 TƯ LỆ CHỦ TỊCH UBND QUẬN 5 Phạm Thị Thanh
21-6-2019	XOÀ THẺ CHẤP Xoà thẻ chấp nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương - Chi nhân Dân Việt Nam và đồng lập Tài Minh Trí ngày 12/07/2019.	 TƯ LỆ CHỦ TỊCH UBND QUẬN 5 Phạm Thị Thanh
10/12/2019	THẺ CHẤP Thẻ chấp nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương - Chi nhân Dân Việt Nam theo hồ sơ số 02/HDTC-07 của Phòng Công chứng nhà nước số ngày 24/02/2019.	 TƯ LỆ CHỦ TỊCH UBND QUẬN 5 Phạm Thị Thanh
	Dăng ký thay đổi tài sản gắn liền với đất (tạo xây dựng) - Đăng ký thay đổi về tài sản gắn liền với đất theo yêu cầu ngày 01/12/2019. - Nhà ở. TĐTSD: 229.84 m ² - DTXD: 35.26 m ² Kết cấu nhà: Tầng gác, không sàn mái BTCT. Số tầng: 04 + sân thượng. b/ Đốt ở. TƯ LỆ CHỦ TỊCH UBND QUẬN 5 Phạm Thị Thanh	 TƯ LỆ CHỦ TỊCH UBND QUẬN 5 Phạm Thị Thanh

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

Ngày, tháng, năm	Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
29/5/2019	XOÀ THẺ CHẤP Xoà thẻ chấp nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương - Chi nhân Dân Việt Nam theo hồ sơ số 02/HDTC-07, chứng nhận số 13666 của Công chứng Nhà nước số 2 ngày 03/05/2019.	 TƯ LỆ CHỦ TỊCH UBND QUẬN 5 Phạm Thị Thanh
25/2018	THẺ CHẤP Thẻ chấp nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương - Chi nhân Dân Việt Nam theo hồ sơ số 02/HDTC-07, chứng nhận số 13666 của Công chứng Nhà nước số 2 ngày 03/05/2019.	 TƯ LỆ CHỦ TỊCH UBND QUẬN 5 Phạm Thị Thanh

Số: 843 /GPXD-UB

GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

Xây dựng mới	X
Cải tạo, sửa chữa	

1. Cấp cho chủ đầu tư: Bà NGUYỄN HIẾU PHƯƠNG QUYÊN
 2. Địa chỉ thường trú số: 96 đường Lạc Long Quân phường 03 quận 11.
 3. Được phép xây dựng công trình: nhà ở kiên cố
 4. Theo thiết kế có ký hiệu: TKS B
 5. Do: Công ty TNHH Tư vấn thiết kế kiến trúc - Xây dựng Nam Phương thiết lập.
Gồm các hạng mục sau đây:
 - + Kết cấu công trình : nhà ở kiên cố gồm 1 trệt, 3 lầu, sân thượng, khung sàn mái bằng BTCT.
 - + Chiều cao từng tầng: trệt : 3,50m; lầu 1,2,3: 9,40m; sân thượng : 2,40m.
 - + Chiều cao toàn công trình : 15,40m.
 - + Diện tích xây dựng : xem mặt sau.
 - + Tổng diện tích sàn xây dựng : 229,84m²
- Ghi chú: Nhà có diện tích: $2,05\text{m} \times (1,95\text{m} + 2,20\text{m})/2 + (2,00\text{m} + 2,43\text{m})/2 \times (2,16\text{m} + 2,23\text{m})/2 = 9,12\text{m}^2$ chủ đầu tư không được xây dựng và phải tháo dỡ khi có yêu cầu.
- Trên lô đất số: thửa 51 tờ số 9 BĐDC P05/Q5 diện tích: 55,26m²
Cao độ nền: so với lề đường hiện hữu + 0.2 m
chỉ giới xây dựng: 20,0m; 1,10m :-: 1,40m
Tại số nhà: 127-129 đường: Trần Tuấn Khải
phường: 05 quận 5, thành phố Hồ Chí Minh.
6. Giấy tờ về quyền sử dụng đất: Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AB 052477 ngày 01/3/2005 của Ủy ban nhân dân quận 5 .
 7. Thời hạn hoàn thành công trình dự kiến là 04 tháng, kể từ ngày khởi công xây dựng.
 8. Giấy phép này có hiệu lực khởi công xây dựng trong thời hạn 12 tháng, kể từ ngày cấp giấy phép xây dựng; quá thời hạn trên thì chủ đầu tư phải xin gia hạn.

Nơi nhận:

- Bà Nguyễn Hiếu Phương Quyên
- P. Quản lý đô thị Q/5
- UBND phường 05 (bản sao)
- Lưu.

Quận 5, ngày 20 tháng 7 năm 2005
TM. ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN 5

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Huỳnh Thị Thảo

- Mặt sau -

- Trệt: $4,70m \times (4,25m + 4,60m)/2 + (1,85m + 2,70m)/2 \times (4,60m + 4,82m)/2 + (1,90m + 1,20m)/2 \times (5,60m + 5,80m)/2 + (3,40m + 3,70m)/2 \times (4,10m + 4,30m)/2 = 55,26m^2$
- Lầu 1: $4,70m \times (4,25m + 4,60m)/2 + (1,85m + 2,70m)/2 \times (4,60m + 4,82m)/2 + (1,90m + 1,60m)/2 \times (2,60m + 2,90m)/2 + (3,40m + 3,70m)/2 \times (4,10m + 4,30m)/2 - (0,40m \times 2,00m) = 50,44m^2$
- Lầu 2, 3: $[4,70m \times (4,25m + 4,60m)/2 + (1,85m + 2,70m)/2 \times (4,60m + 4,82m)/2 + (1,90m + 1,60m)/2 \times (2,60m + 2,90m)/2 + (3,40m + 3,70m)/2 \times (4,10m + 4,30m)/2 + (0,50m \times 2,50m) - (0,40m \times 2,00m)] \times 2 = 103,37m^2$
- Bao lon: $1,00m \times 1,75m \times 2 = 3,50m^2$
- Sân thượng: $(1,85m + 2,70m)/2 \times (4,60m + 4,82m)/2 + (1,90m + 1,60m)/2 \times (2,60m + 2,90m)/2 - (0,40m \times 2,00m) + (0,80m \times 1,45m) + (0,30m \times 4,60m) = 17,27m^2$

Những điểm cần lưu ý:

1. Chủ đầu tư phải hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu xâm phạm các quyền hợp pháp của người có liên quan.

2. Chủ đầu tư phải thực hiện các điều sau :

- Phải thực hiện đúng các quy định của Pháp luật về đất đai, về quy hoạch, về xây dựng và giấy phép xây dựng này.

- Thông báo ngày khởi công cho UBND phường, nơi xây dựng công trình trong thời hạn 7 ngày trước khi khởi công xây dựng và treo biển báo công trình xây dựng tại công trường thi công.

- Tổ chức cùng với đơn vị tư vấn thiết kế, nhà thầu xây dựng kiểm tra, lập biên bản kiểm tra định vị móng, công trình ngầm, xác định cốt xây dựng.

- Trong quá trình thi công, chủ đầu tư phải đảm bảo vệ sinh môi trường và an toàn lao động, khi cần thay đổi thiết kế phải báo cáo và chờ quyết định của cơ quan cấp giấy phép xây dựng.

- Trong thời hạn 12 tháng sau khi xây dựng hoàn thành, chủ đầu tư, nhà thầu xây dựng, tư vấn thiết kế tổ chức lập biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng. Giấy phép xây dựng kèm theo biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng mới có giá trị đăng ký quyền sở hữu công trình.

ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN 5



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 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):

BÀ NGUYỄN HIẾU PHƯƠNG QUYÊN

CCCD : 079169006299

Địa chỉ : 127-129 Trần Tuấn Khải, Phường 05, Quận 5, 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

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

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

ĐIỀU 1: NỘI DUNG CỦA HỢP ĐỒNG

1. Theo yêu cầu của Bên A, Bên B đồng ý nhận thực hiện dịch vụ thẩm định giá trị tài sản:
 - Giá trị quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 51, tờ bản đồ số 9 BĐDC P5/Q5, địa chỉ 127-129 Trần Tuấn Khải, Phường 5, Quận 5, 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 có số AB 052477, có sổ vào sổ cấp GCN: H00067 do Ủy ban nhân dân quận 5 cấp ngày 1 tháng 3 năm 2005.
- Giấy phép xây dựng số: 843/GPXD-UB do Ủy ban nhân dân Quận 5 cấp ngày 20/07/2005.
- 3. Nội dung công việc bao gồm:
 - Thẩm định giá trị tài sản theo giá trị thị trường tại thời điểm thẩm định.
 - Xác định giá trị quyền sử dụng đất theo diện tích đất sau đăng ký thay đổi tài sản gắn liền với đất là 55,26m² ngày 10/12/2009 (đính kèm Giấy phép xây dựng số: 843/GPXD-UB do Ủy ban nhân dân Quận 5 cấp ngày 20/07/2005).

ĐIỀU 2: MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ

Phục vụ cho công tác vay vốn

ĐIỀU 3: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ BÊN A

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

ĐIỀU 4: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ BÊN B

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

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

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

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

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

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

ĐIỀU 5: THỜI GIAN THỰC HIỆN HỢP ĐỒNG

1. Công việc thẩm định giá được tiến hành trong thời gian 7 ngày làm việc kể từ ngày Hợp đồng được ký kết.

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

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

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

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

1. Phí dịch vụ thẩm định tài sản nêu tại Điều 1 của Hợp đồng là: **8.300.0000 VND**

(Bằng chữ: Tám triệu ba 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 ngay khi ký hợp đồng dịch vụ 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.

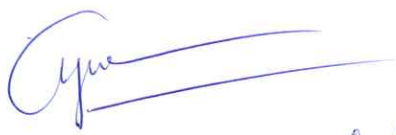
1. Hai bên cam kết thực hiện đúng các điều khoản đã thỏa thuận trên.

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 Phương Quyên



NGUYỄN THỊ DIỆU VI