

- ⚠ **Số chứng thư:** 012/2025/A.052 (**Số hợp đồng:** A.036/25/SaigonPA/HĐ)
- ⚠ **Khách hàng yêu cầu thẩm định giá:** Công ty TNHH Hồng Lợi Nam
- ⚠ **Địa chỉ:** 91-93 Phạm Đình Hổ, phường 2, quận 6, Tp. HCM
- ⚠ **Tài sản thẩm định giá:** Giá trị quyền sử dụng đất, giá trị công trình xây dựng trên đất
- ⚠ **Địa chỉ tài sản thẩm định:** Thửa đất số 2, tờ bản đồ số 12, địa chỉ: 49 Mai Xuân Thưởng, phường 3, quận 6, Tp. Hồ Chí Minh
- ⚠ **Ngày phát hành chứng thư:** 15/04/2025.



CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: Công ty TNHH Hồng Lợi Nam

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số A.036/25/SaigonPA/HĐ ngày 10/04/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Công ty TNHH Hồng Lợi Nam;

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định giá số 012/2025/A.052 ngày 15/04/2025 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.052 ngày 15/04/2025 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng: Công ty TNHH Hồng Lợi Nam
- Địa chỉ: 91-93 Phạm Đình Hổ, phường 2, quận 6, Tp. HCM
- Mã số thuế: 0314848263
- Đại diện: Lê Thị Kim Tuyến Chức vụ: Giám đốc

2. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên DN : Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn (Saigon PA)
- Địa chỉ : 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, quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 2, tờ bản đồ số 12, địa chỉ: 49 Mai Xuân Thưởng, phường 3, quận 6, Tp. Hồ Chí Minh.

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tháng 04/2025. Ngày khảo sát hiện trạng 10/04/2025.

5. MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Phục vụ công tác vay vốn.

6. CƠ SỞ GIÁ TRỊ THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Cơ sở giá trị thị trường.

7. GIẢ THIẾT VÀ GIẢ THIẾT ĐẶC BIỆT:

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

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

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

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 2, tờ bản đồ số 12, địa chỉ: 49 Mai Xuân Thưởng, phường 3, quận 6, Tp. Hồ Chí Minh	87,11		
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở ngoài lộ giới	32,21	222.159.000	7.155.741.390
1.2	Giá trị quyền sử dụng đất ở trong lộ giới	54,90	84.800.000	4.655.520.000
1.3	Giá trị công trình xây dựng trên đất	159,7		921.356.449
Tổng giá trị làm tròn (VND)				12.733.000.000

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 12.733.000.000 VND.

Bằng chữ: Mười hai tỷ bảy trăm ba mươi ba triệu đồng.

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

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

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

- Kết quả thẩm định giá chỉ có hiệu lực khi các bên tham gia tuân thủ và hoàn thành các điều khoản trong hợp đồng thẩm định giá số A.036/25/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.
- Đối với phần diện tích đất ở nằm trong lộ giới, theo yêu cầu của khách hàng, Saigon PA tạm tính đơn giá đất căn cứ theo 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 quy định về bảng giá đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh. Khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án theo quy hoạch, giá đất do cơ quan có thẩm quyền quyết định. Do đó, Saigon PA đề nghị khách hàng lưu ý khi sử dụng kết quả thẩm định giá.
- 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.

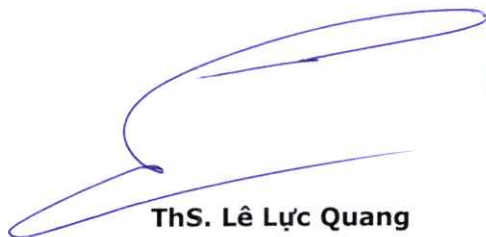
- Kết quả thẩm định trên đây, mặc dù đã được khảo sát, phân tích rất kỹ lưỡng nhưng vẫn là ý chủ quan của Tổ thẩm định giá. Nó có giá trị tham khảo cho mục đích đã ghi trong hợp đồng tại thời điểm thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng "cho một mục đích thẩm định giá" duy nhất theo yêu 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.
- 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.
- 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


Nguyễn Hữu Nam


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


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



Tp. Hồ Chí Minh, ngày 15 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 : 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 : 0236.358.8068 Fax: 0236.358.8068
- Email : info@thamdinggiaisaigon.com Website: www.thamdinggiaisaigon.com

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

2.1. Thông tin về khách hàng thẩm định giá:

- Tên khách hàng: Công ty TNHH Hồng Lợi Nam
- Địa chỉ: 91-93 Phạm Đình Hồ, phường 2, quận 6, Tp. HCM
- Mã số thuế: 0314848263
- Đại diện: Lê Thị Kim Tuyến Chức vụ: Giám đốc

2.2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- Giá trị quyền sử dụng đất, quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 2, tờ bản đồ số 12, địa chỉ: 49 Mai Xuân Thưởng, phường 3, quận 6, Tp. 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 10/04/2025.

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:

- Lệnh giá số 16/2023/QH15 ngày 19/06/2023;
- Lệnh 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.036/25/SaigonPA/HĐ ngày 10/04/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Công ty TNHH Hồng Lợi Nam;
- Giấy chứng nhận quyền sử hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở có hồ sơ gốc số: 9913/2001 do UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11/06/2001;

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

3.1. Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 2, tờ bản đồ số 12, địa chỉ: 49 Mai Xuân Thường, phường 3, quận 6, Tp. Hồ Chí Minh.

3.1.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 2, tờ bản đồ số 12, địa chỉ: 49 Mai Xuân Thường, phường 3, quận 6, Tp. Hồ Chí Minh.
- Vị trí: Tài sản thẩm định có một mặt tiếp giáp đường Gia Phú (đường nhựa rộng khoảng 15m (cả lề)) và một mặt tiếp giáp đường Mai Xuân Thường (đường nhựa rộng khoảng 15m (cả lề)), tài sản đường Võ Văn Kiệt khoảng 130m, tài sản cách trường THPT Phạm Phú Thứ khoảng 250m.

3.1.2. Hiện trạng khu đất theo giấy chứng nhận

- Diện tích đất được công nhận theo giấy chứng nhận: 87,11 m². Trong đó:
 - + Diện tích đất ở ngoài lộ giới: 32,21 m² (căn cứ theo Quyết định số 1158/QĐ-UBND ngày 22/04/2010 của Ủy ban nhân dân quận 6 về Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Liên Phường 1, 2, Quận 6 và Quyết định số 2429/QĐ-UBND ngày 01/09/2010 của Ủy ban nhân dân quận 6 về Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Liên Phường 3 4, Quận 6);
 - + Diện tích đất ở nằm trong lộ giới: 54,91 m²
- Chiều rộng mặt tiền: khoảng 7,25 m;
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở;
- Hình thức sử dụng riêng;
- Hình dạng lô đất: Không cân đối;
- Hiện trạng: Nhà phố

3.1.3. Công trình xây dựng trên đất

- Tổng diện tích sàn xây dựng được công nhận theo Giấy chứng nhận: 159,71m²;

- Quy mô/Số tầng: Nhà 3 tầng + mái che thang;
- Kết cấu xây dựng: Tường gạch, sàn BTCT, 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;
 - + Tường còn trung bình, ít bong tróc;
 - + Nền sàn gạch trầy xước;
 - + Mái 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	27	73	7,3
Khung, cột	-	-	-	-
Tường	18	36	64	11,52
Nền,sàn	14	36	64	8,96
Kết cấu đỡ mái	-	-	-	-
Mái	13	37	63	8,19
Tổng cộng	55			35,97
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				65,40%

3.1.4. Thông tin quy hoạch

- Tài sản thẩm định thuộc quy hoạch đất dân cư hiện hữu và đất giao thông (theo Quyết định số 1158/QĐ-UBND ngày 22/04/2010 của Ủy ban nhân dân quận 6 về Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Liên Phường 1, 2, Quận 6 và Quyết định số 2429/QĐ-UBND ngày 01/09/2010 của Ủy ban nhân dân quận 6 về Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Liên Phường 3, 4, Quận 6).

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, Saigon PA nhận định thị trường cung cầu bất động sản tương đối dồi dào đối với tài sản là đất ở 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 đầu người ở mức cao.
- Yếu tố về xã hội: Cơ sở hạ tầng giao thông phát triển; hệ thống điện, nước, dịch vụ viễn thông có; dân trí cao; an ninh xã hội được đảm bảo.

5. GIÁ THIẾT VÀ GIÁ THIẾT ĐẶC BIỆT

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

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

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

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

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

6.2.1. Xác định giá trị quyền sử dụng đất ở ngoài lộ giới

❖ 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 T02/2025	Rao bán T02/2025	Giao dịch T10/2024
2	Tình trạng pháp lý	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
3	Điều kiện giao dịch	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường
4	Mục đích sử dụng đất	ODT	ODT	ODT	ODT
5	Vị trí	Một mặt đường Gia Phú và một mặt đường Mai Xuân Thưởng, phường 3, quận 6, Tp. HCM	Mặt tiền Gia Phú, phường 1, quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh	Mặt tiền Gia Phú, phường 1, quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh	Mặt tiền Gia Phú, phường 1, quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
6	Chiều rộng mặt tiền	7,25m	3,80m	4,30m	3,60m
7	Quy mô diện tích	87,11m ²	71,8m ²	120,8m ²	41,0m ²
8	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa	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)		17.900.000.000	28.000.000.000	11.200.000.000
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)		15.698.300.000	27.440.000.000	11.200.000.000
14	Kết cấu công trình xây dựng		Nhà 2 tầng + lửng	Nhà 4 tầng	Nhà 4 tầng
	Diện tích sàn sử dụng		141,0	432,8	131,2
	Giá trị công trình xây dựng (VND)		806.675.100	3.054.183.040	925.852.160
15	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		207.404.000	201.869.000	250.589.000
16	Thông tin tham chiếu		Nguyễn Đình Thứ 0973138819	Anh Phương 0922122232	Nguyễn Thị Hồng Diễm 0902873581

❖ **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)		207.404.000	201.869.000	250.589.000
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		207.404.000	201.869.000	250.589.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
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		207.404.000	201.869.000	250.589.000
3	Vị trí	Một mặt đường Gia Phú và một mặt đường Mai Xuân Thưởng, phường 3, quận 6, Tp. HCM	Mặt tiền Gia Phú, phường 1, quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh	Mặt tiền Gia Phú, phường 1, quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh	Mặt tiền Gia Phú, phường 1, quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh
	Tỷ lệ điều chỉnh		10,00%	10,00%	10,00%
	Mức điều chỉnh		20.740.400	20.186.900	25.058.900
	Giá trị sau điều chỉnh		228.144.400	222.055.900	275.647.900
4	Chiều rộng mặt tiền	7,25m	3,80m	4,30m	3,60m
	Tỷ lệ điều chỉnh		3,45%	2,95%	3,65%
	Mức điều chỉnh		7.155.438	5.955.136	9.146.499
	Giá trị sau điều chỉnh		235.299.838	228.011.036	284.794.399
5	Quy mô diện tích	87,11m ²	71,8m ²	120,8m ²	41,0m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		-1,53%	3,37%	-7,69%
	Mức điều chỉnh		-3.173.281	6.802.985	-19.270.294
	Giá trị sau điều chỉnh		232.126.557	234.814.021	265.524.104
6	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		232.126.557	234.814.021	265.524.104
7	Hình dáng	Không cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
	Tỷ lệ điều chỉnh		-10,00%	-10,00%	-10,00%
	Mức điều chỉnh		-20.740.400	-20.186.900	-25.058.900
	Giá trị sau điều chỉnh		211.386.157	214.627.121	240.465.204
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		211.386.157	214.627.121	240.465.204
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		211.386.157	214.627.121	240.465.204
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		222.159.494		

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		-5%	-3%	8%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		222.159.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		51.809.519	53.131.921	78.534.593
	Số lần điều chỉnh		4	4	4
	Biên độ điều chỉnh		1,5% - 10,0%	3,0% - 10,0%	3,7% - 10,0%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		3.982.157	12.758.121	-10.123.796

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

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

- Về yếu tố vị trí: Tài sản thẩm định có một mặt tiếp giáp đường Gia Phú và một mặt tiếp giáp đường Mai Xuân Thưởng. Trong khi đó, tài sản so sánh 1; 2; 3 có một mặt tiếp giáp đường Gia Phú kém lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất cao hơn tài sản so sánh 1; 2; 3 khoảng 10% về yếu tố vị trí.
- Về yếu tố chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định có chiều rộng mặt tiền 7,25m. Trong khi đó, tài sản so sánh 1; 2; 3 có chiều rộng mặt tiền lần lượt khoảng 3,8m; 4,3m; 3,6m kém lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất cao hơn tài sản so sánh 1; 2; 3 lần lượt khoảng 3,45%; 2,95%; 3,65% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có quy mô diện tích 87,11m². Trong khi đó, tài sản so sánh 1; 3 có quy mô diện tích lần lượt 71,8m²; 41m² lợi thế hơn tài sản thẩm định và tài sản so sánh 2 có quy mô diện tích 120,8 m² kém lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn tài sản so sánh 1; 3 lần lượt khoảng 1,53%; 7,69% và cao hơn tài sản so sánh 2 khoảng 3,37% về yếu tố quy mô diện tích.
- Về yếu tố hình dáng: Tài sản thẩm định có hình dáng không cân đối. Trong khi đó, tài sản so sánh 1; 2; 3 có hình dáng cân đối lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn tài sản so sánh 1; 2; 3 khoảng 10% 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 **222.159.000 VND/m²**.
- Tài sản thẩm định có diện tích đất ở ngoài lộ giới: 32,21 m²

Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích đất x Đơn giá
 = 32,21 m² x 222.159.000 VND/m²
 = **7.155.741.390 VNĐ.**

6.2.2. Xác định giá trị quyền sử dụng đất ở trong lộ giới

- Căn cứ theo yêu cầu của khách hàng, Saigon PA tính đơn giá quyền sử dụng đất ở trong lộ giới căn cứ theo 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.
- Đơn giá đất ở vị trí 1 đường Gia Phú là: 84.800.000 VND/m².
- Tài sản thẩm định có diện tích đất ở trong lộ giới: 54,9 m².
Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích đất x Đơn giá
= 54,9 m² x 84.800.000 VND/m²
= **4.655.520.000 VNĐ.**

Lưu ý: Trong trường hợp Nhà nước thu hồi phần diện tích đất này để thực hiện dự án theo quy hoạch, giá đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định.

6.2.3. Xác định giá trị công trình xây dựng

- Căn cứ đặc điểm của tài sản thẩm định giá, các thông tin thu thập được trên thị trường, Saigon PA nhận định không đủ cơ sở để xác định giá trị tài sản theo phương pháp so sánh thuộc cách tiếp cận từ thị trường và các phương pháp thuộc cách tiếp cận từ thu nhập, do không thu thập được thông tin chuyển nhượng hoặc chào mua hoặc chào bán của tài sản so sánh tương tự tại thời điểm thẩm định giá, khu vực thẩm định giá và thông tin thu nhập có thể được tạo ra từ tài sản trong tương lai. Do đó, Saigon PA đề xuất xác định giá trị tài sản theo phương pháp chi phí thay thế thuộc cách tiếp cận từ chi phí.
- Giá trị công trình xây dựng trên đất được xác định theo công thức sau:
$$\text{Giá trị của CTXD hiện tại} = \text{Diện tích sử dụng (m}^2\text{)} \times \text{Đơn giá xây dựng (VND/m}^2\text{)} \times \text{CLCL của công trình (\%)}$$

Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Chất lượng còn lại (%)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
Giá trị công trình xây dựng trên đất	159,71	65,40%	8.821.000	921.356.449

- 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 Sở 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 tài sản thẩm định đã bao gồm thuế giá trị gia tăng và đã bao gồm lợi nhuận nhà đầu tư.

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 2, tờ bản đồ số 12, địa chỉ: 49 Mai Xuân Thưởng, phường 3, quận 6, Tp. Hồ Chí Minh	87,11		
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở ngoài lộ giới	32,21	222.159.000	7.155.741.390
1.2	Giá trị quyền sử dụng đất ở trong lộ giới	54,90	84.800.000	4.655.520.000
1.3	Giá trị công trình xây dựng trên đất	159,7		921.356.449
Tổng giá trị làm tròn (VND)				12.733.000.000

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 12.733.000.000 VND.

Bảng chữ: Mười hai tỷ bảy trăm ba mươi ba triệu đồng.

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

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

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

- Kết quả thẩm định giá chỉ có hiệu lực khi các bên tham gia tuân thủ và hoàn thành các điều khoản trong hợp đồng thẩm định giá số A.036/25/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.
- Đối với phần diện tích đất ở thuộc lộ giới, theo yêu cầu của khách hàng, Saigon PA tạm tính đơn giá đất căn cứ theo 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 quy định về bảng giá đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh. Khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án theo quy hoạch, giá đất do cơ quan có thẩm quyền quyết định. Do đó, Saigon PA đề nghị khách hàng lưu ý khi sử dụng kết quả thẩm định giá.
- 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.
- Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị khi đi kèm với các giả thiết, giả định được nêu xuyên suốt trong báo cáo kết quả thẩm định giá. Khách hàng và các bên liên quan chấp nhận rủi ro khi một số giả định được nêu ra có thể không chính xác trong thực tế, làm ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan cần xem xét kỹ trước khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.

10. CÁC PHỤ LỤC KÈM THEO:

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

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN



Nguyễn Hữu Nam

THẨM ĐỊNH VIÊN



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

GIÁM ĐỐC



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



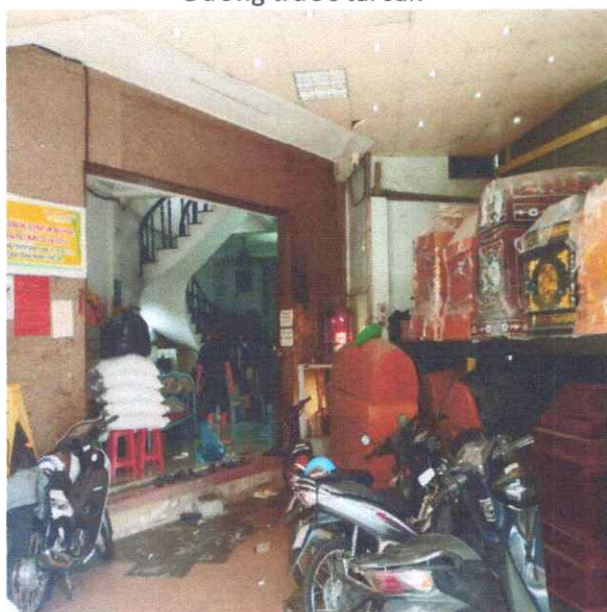
MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH



Đường trước tài sản



Tổng quan tài sản



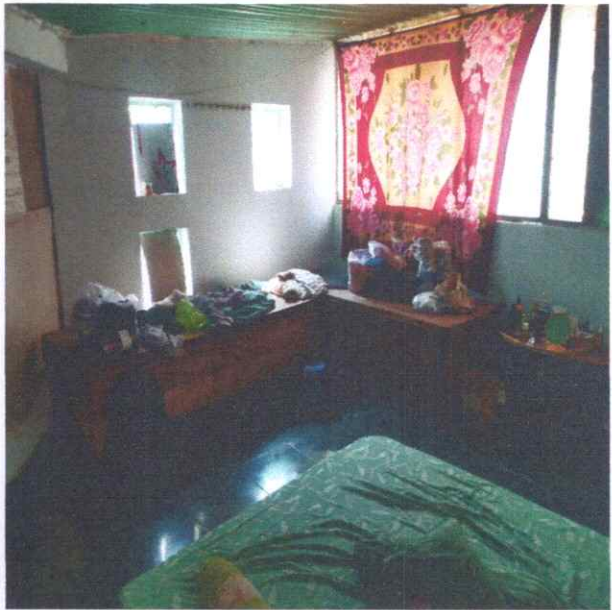
Tổng quan tài sản



Tổng quan tài sản



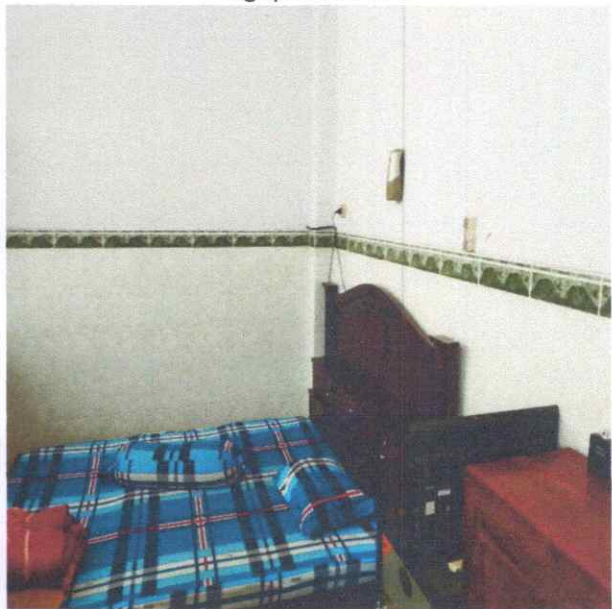
Tổng quan tài sản



Tổng quan tài sản

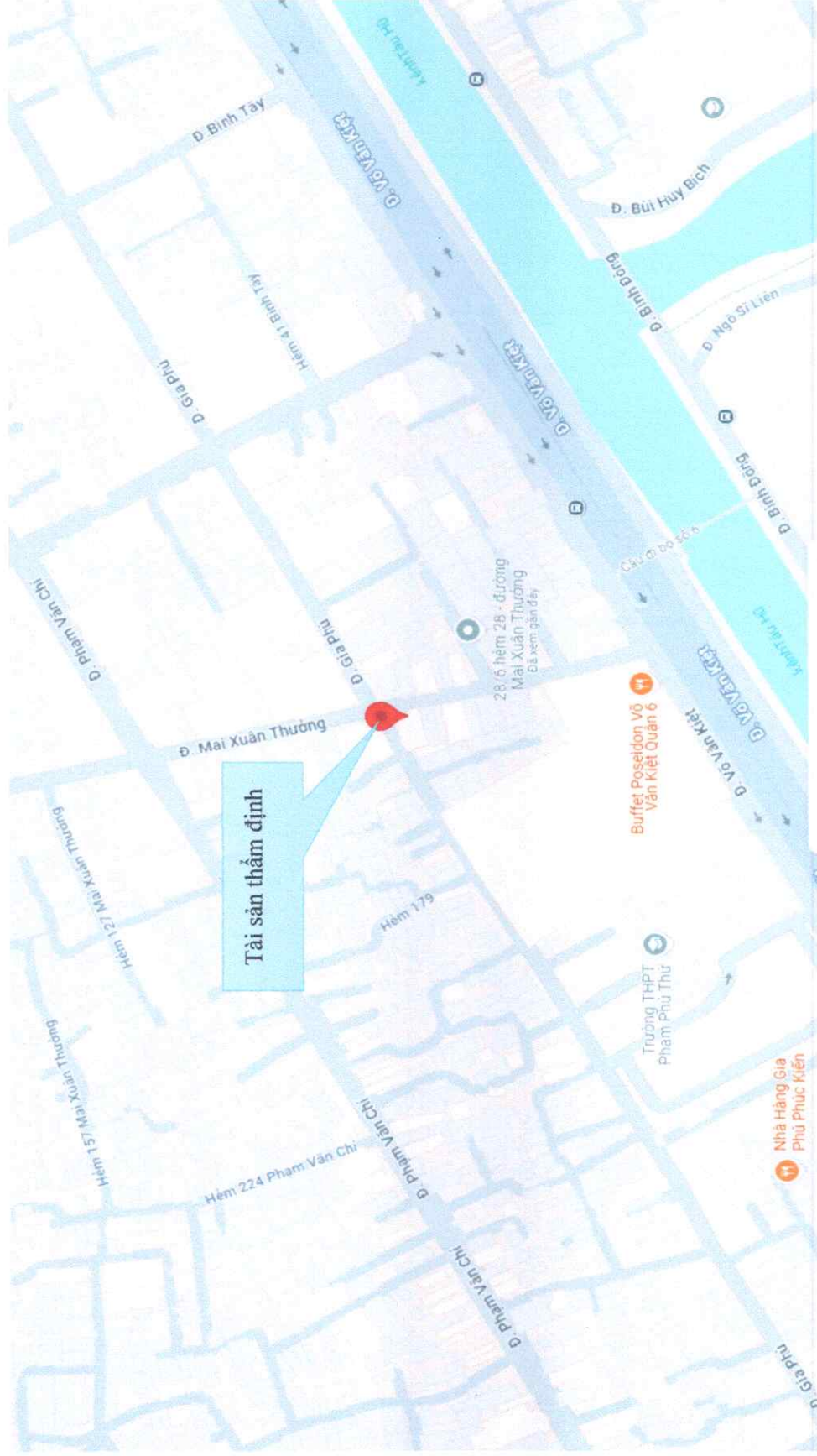


Tổng quan tài sản



Tổng quan tài sản

SƠ ĐỒ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc



GIẤY CHỨNG NHẬN

QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở

Cá nhân hoặc tổ chức có tên ghi tại mục I là chủ sở hữu nhà ở và sử dụng đất ở

Mục I - Chủ sở hữu nhà ở và sử dụng đất ở	
Ông : HUỖNH HỮU THUẬN	sinh năm : 1958
CMND số : 021877303	
Bà : NGÔ THỊ HOA	sinh năm : 1955
CMND số : 020075568	
Mục II - Thực trạng nhà ở, đất ở	
a/ Nhà ở Địa chỉ : 49 Mai Xuân Thưởng phường 3- Quận 6. Tổng diện tích sử dụng : 66,80 m ² Diện tích xây dựng : 74,06 m ² Kết cấu nhà : Tường gạch; Mái tôn Số tầng : 1	b/ Đất ở Thửa đất số : Một phần BK 331 CL-LG Tờ bản đồ số : 2 hộ 7 nay là P3/Q6 Diện tích : 87,11 m ² Hình thức sử dụng : Riêng 87,11 m ² Chung / m ²
Mục IIc, Mục III, Mục IV ở các trang sau là thành phần của giấy chứng nhận này	

ĐÃ CẬP NHẬT BIẾN ĐỘNG VÀO
TRANG BỔ SUNG GCN, QSD ĐẤT

Hồ sơ gốc số 9913/2001
(BẢN CẤP CHO CHỦ SỞ HỮU)

Ngày 11 tháng 6 năm 2001

T.M Ủy ban Nhân dân Tỉnh (Thành phố)
Thành Phố Hồ Chí Minh

KI CHỮ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Mục II c/ Sơ đồ



Ghi chú:

Phần diện tích nằm trong ký giới như sau:

- Diện tích đất ở: 32,15 m²
- Diện tích sử dụng nhà ở: 28,93 m²

Phần diện tích này khi giải tỏa sẽ được đền bù theo phương thức bảo tồn vốn bằng vàng 9999 hiệu SJC của Công ty vàng bạc đá quý Thành Phố Hồ Chí Minh, căn cứ giá chuẩn tại thời điểm ký hợp đồng mua bán nhà ở.

Mục III - Thay đổi về chủ		
Ngày tháng năm	Nội dung thay đổi và tên chủ mới	Xác nhận (Ký đóng dấu)
23/3/2001	MUA BÁN ÔNG: HOÀNG QUANG TUỆ - SINH NĂM: 1968 - CMND: 020162641 (HĐ SỐ: 08575/HĐ-MBN, NGÀY 10/7/2001)	KT. TRƯỞNG PHÒNG GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC Đã: <i>Nguyễn Hữu</i>
08/01/2002	MUA BÁN ÔNG: TRƯƠNG NGÂN TỶ - SINH NĂM: 1967 - CMND: 022031810 Có vợ: LÂM HỒNG TÂM (HĐ SỐ: 18727/HĐ-MBN, ngày 26/12/2001)	KT. TRƯỞNG PHÒNG GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC Đã: <i>Nguyễn Hữu</i>
08-01-2008	LÊ THỊ KIM TUYẾN - Sinh năm: 1968 - CMND: 024099259 - Thường trú: 91 Phạm Đình Hồ, phường 2, quận 6. - Nhận chuyển nhượng theo hợp đồng số 047353 ngày 14/12/2007.	KT. GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC Đã: <i>Đan Thành</i>

Mục IV - Thay đổi về nhà ở, đất ở hoặc thẻ chấp			
Ngày tháng năm	Nội dung thay đổi	Xác nhận (Ký đóng dấu)	Xác nhận giải trừ thẻ chấp (Ký đóng dấu)
30-08-2004	Vị trí nhà thuộc Số tờ.....12..... Số thửa ..02..... trên bản đồ địa chính	KT. GIÁM ĐỐC PHỤ GIÁM ĐỐC 	

Ghi chú : Người được cấp giấy không được tự ý sửa chữa, tẩy xóa, viết thêm bất kỳ nội dung nào trong giấy chứng nhận và sơ đồ. Khi mất giấy chứng nhận phải báo ngay với cơ quan cấp giấy.

TRANG BỔ SUNG GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Thửa đất số: 02 Tờ bản đồ số 12

Số phát hành GCNQSDĐ:•

Số vào sổ cấp giấy: 9913/2001 ngày cấp 11/6/2001.

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
02-08-2005	Tài sản đã đăng ký thế chấp theo hợp đồng số 22277 vào lúc 11 giờ 15 phút ngày 30/08/2004, số đăng ký 41-2004-013765 chưa xóa thế chấp. Nay đăng ký bổ sung thế chấp bằng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với NGÂN HÀNG TMCP SÀI GÒN THƯƠNG TÍN - CHI NHÁNH HƯNG ĐẠO theo hợp đồng số 17639 ngày 18/07/2005 và công văn số 609/CV-CNHD ngày 27/7/2005.	KT. GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC <i>Đoàn Thành</i>
27-07-2006	Đã xóa đăng ký thế chấp bổ sung ngày 02/8/2005 nêu trên theo đơn yêu cầu nộp ngày 26/7/2006 của NH TMCP SÀI GÒN THƯƠNG TÍN-CN HƯNG ĐẠO. <u>Ghi chú:</u> Tài sản này đã đăng ký thế chấp ngày 30/8/2004 và thế chấp bổ sung ngày 02/8/2005 tại Trung tâm, nay đăng ký xóa thế chấp bổ sung ngày 02/8/2005, chưa xóa đăng ký thế chấp ngày 30/8/2004.	TL. GIÁM ĐỐC PHÒNG ĐĂNG KÝ PHÒNG <i>Quốc Minh</i>
15-08-2006	Đăng ký thế chấp bổ sung bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với NH TMCP SÀI GÒN THƯƠNG TÍN-CN HƯNG ĐẠO theo Công văn số 655/CV-CNHD ngày 08/8/2006 và Hợp đồng số 22275 ngày 04/8/2006.	KT. GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC <i>Đoàn Thành</i>
08-01-2008	Đã xóa đăng ký thế chấp ngày 30/8/2004 và ngày 15/8/2006 nêu trên theo 02 đơn yêu cầu nộp cùng ngày 31/12/2007 của NH TMCP SÀI GÒN THƯƠNG TÍN-CN HƯNG ĐẠO.	KT. GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC <i>Đoàn Thành</i>

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
03/03/2010	Đăng ký thay đổi tài sản gắn liền với đất theo đơn yêu cầu nộp ngày 31/12/2007. TDTSD: 159,71m²; DTXD: 45,06m². Kết cấu nhà: tường gạch, sàn BTCT, mái BTCT. Số tầng: 3+mái che thang. Căn cứ: GPXD số 584/GPXD.2002 ngày 31/12/2002 và Biên bản kiểm tra công trình hoàn thành số 53/BBHC ngày 09/06/2004 do UBND quận 6 cấp, đính kèm bản vẽ hoàn công. Tờ khai lệ phí trước bạ ngày 16/6/2004. Thế chấp QSDĐ và tài sản gắn liền với đất với Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 6 TP.HCM theo hồ sơ đăng ký số 1096 quyền số 6.	KT. GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC <i>Đuân Thành</i> VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ QSDĐ QUẬN 6 GIÁM ĐỐC VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT QUẬN 6 <i>Trương Thị Mỹ Liên</i>

KẾ HOẠCH THẨM ĐỊNH GIÁ

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

- Khách hàng: Công ty TNHH Hồng Lợi Nam
- Tài sản thẩm định giá : Giá trị quyền sử dụng đất, giá trị công trình xây dựng trên đất
- Địa điểm thẩm định giá : Thửa đất số 2, tờ bản đồ số 12, địa chỉ: 49 Mai Xuân Thưởng, phường 3, quận 6, Tp. Hồ Chí Minh
- Mục đích thẩm định giá: Vay vốn

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

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

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

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

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

5. Tiến độ thực hiện :

STT	Kế hoạch thực hiện	Thời gian thực hiện		
		Thời gian cho phép	Thời gian	
			Bắt đầu	Kết thúc
1	Nghiên cứu hồ sơ, yêu cầu bổ sung (nếu có)	1 ngày	15/04/2025	15/04/2025
2	Thẩm định hiện trạng	1 ngày	16/04/2025	16/04/2025
3	Thu nhập thông tin	1 ngày	17/04/2025	17/04/2025
4	Phân tích thông tin, áp dụng các phương pháp thẩm định giá	1 ngày	18/04/2025	18/04/2025
5	Hoàn thiện Báo cáo và Chứng thư thẩm định giá	1 ngày	19/04/2025	19/04/2025

6. Tổ chức thực hiện :

- Tổ thẩm định viên: Nguyễn Hữu Nam
- Thẩm định viên: Lê Lực Quang

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

Ngày 15 tháng 04 năm 2025

Tổ thẩm định giá

Ban Giám đốc


Nguyễn Hữu Nam


Lê Lực Quang



Nguyễn Hữu Nam

Lê Lực Quang

Nguyễn Thị Diệu Vi

Ngày: 10/10/2023

BÁO CÁO KIỂM SOÁT NỘI BỘ

Kính gửi: Ban Giám đốc Công Ty.

Người lập: Trợ lý thẩm định: Nguyễn Tuấn Nam

Thẩm định viên: Lê Văn Quang Phòng/ban: Thẩm định nghiệp vụ 1

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

Hồ sơ số : ngày(thụ lý) 20/9/2025

Tài sản thẩm định: Giá trị quyền sử dụng đất, quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại thửa đất 2, tờ bản đồ 12, địa chỉ: 49 Mai Xuân Thưởng, P.3, Quận 6, TP.HCM

Khách hàng: Công ty TNHH Hồng Lạc Nam

Mục đích thẩm định: phục vụ công tác vay vốn Thời điểm thẩm định: 20/9/2025

Yêu cầu khác của khách hàng:

Thời gian thực hiện: 20/9/2025

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: phương pháp so sánh, phương pháp chi phí thay thế

Biện luận:

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

Giá trị của tài sản được thẩm định là 12.733.000.000 đ

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 12.735.000.000 VNĐ

5. Ý kiến khác (nếu có):

Thẩm định viên


Lê Đức Quang

Kiểm soát viên


Nguyễn Thị Vân

Ý kiến của Ban giám đốc



Một số thay đổi khi thực hiện mẫu này:

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

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

GIẤY CHỨNG NHẬN

QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Căn cứ Hiến pháp của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam và Luật Nhà ở, Luật Đất đai

Mục I: Chứng nhận nhà ở và quyền sử dụng đất

Mục II: Thông tin thửa đất

STT thửa đất		Diện tích		Số thửa đất		Số thửa đất	
STT thửa đất	Diện tích	STT thửa đất	Diện tích	STT thửa đất	Diện tích	STT thửa đất	Diện tích
1	100,00 m ²	2	100,00 m ²	3	100,00 m ²	4	100,00 m ²
Tổng diện tích thửa đất		100,00 m ²		Số thửa đất		100,00 m ²	
Diện tích xây dựng		50,00 m ²		Hình thức sử dụng		Khu vực	
Khu vực nhà ở		Khu vực nhà ở		Khu vực nhà ở		Khu vực nhà ở	
Số thửa đất		Số thửa đất		Số thửa đất		Số thửa đất	

Mục I, Mục II, Mục III, Mục IV được trang này là thành phần của giấy chứng nhận này

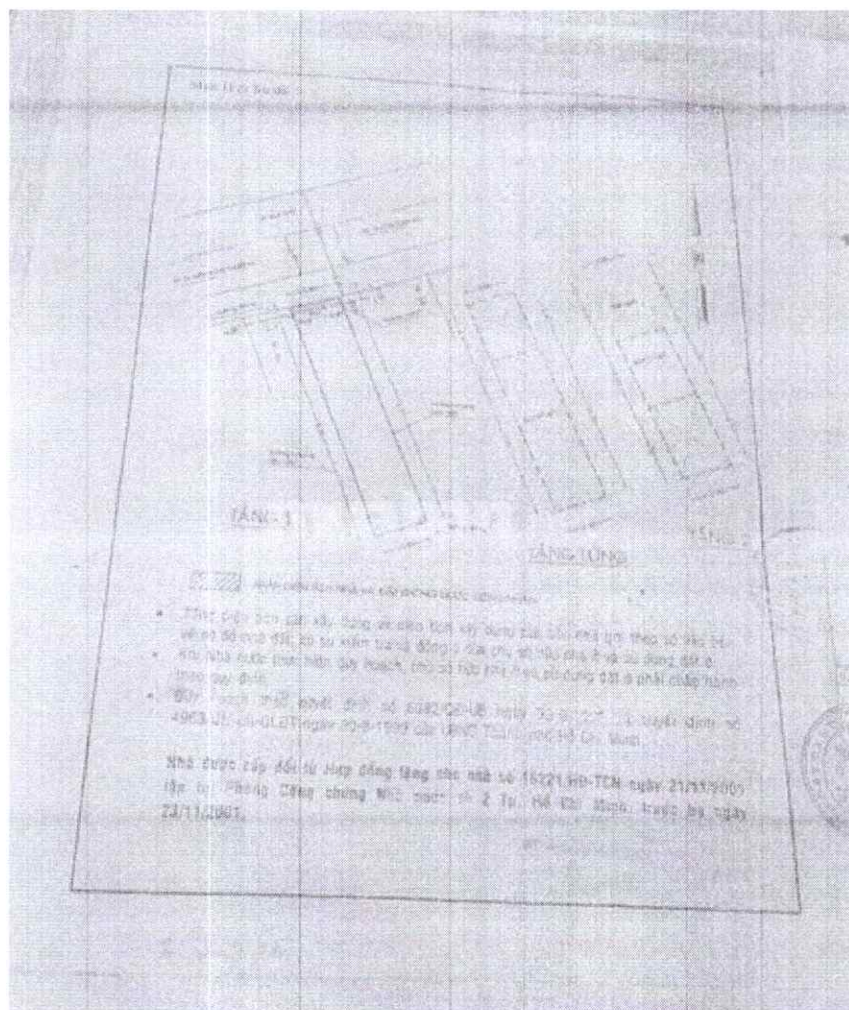
Ngày ... tháng ... năm ...

ỦY BAN NHÂN DÂN ... (Tư pháp)

... CH. M. ...

ỦY BAN NHÂN DÂN ...
ỦY BAN NHÂN DÂN ...
 Họ và tên: ...
 (SẢN CẤP CHO CHỦ SỞ HỮU)

KÝ CHỮ, TÊN
 (PHÓ CHỦ TỊCH)



T Nguyễn Đình

1/3

Chat qua Z

SĐT: 0973 138 819 - Sao chép

Mức giá Diện tích

17,9 tỷ 71,8 m²

249,3 triệu/m² Mặt tiền 3,8 m

4,1% Giá tại khu vực này đã tăng trong 1 năm qua.

Xem lại

Thông tin mô tả

Nhà 2 tầng, 1 lũng, diện tích sử dụng 141m²

- Diện tích đất 71.8m² (mặt tiền dài 3.8m)

Lộ giới đường lớn - 14m

Nằm ngay khu vực Chợ Lớn, Cách 3 phút đến chợ Bình Tây

Khu vực đông dân cư, nhiều tiện ích. Đường Gia Phú song song với Đường Phạm Văn Chí, khu vực đang được Quận 6 đầu tư phát triển trọng tâm

Liên hệ (chính chủ):

- A. Thứ (0973 138 819 - Sao chép)

Đặc điểm bất động sản

Mức giá 17,9 tỷ

Diện tích 71,8 m²

Số tầng 3 tầng

Mặt tiền 3,8 m

Đường vào 14 m

Pháp lý Sổ đỏ/ Sổ hồng

Lịch sử giá bán nhà riêng tại phường 1, Quận 6

Mua bán Cho thuê

1 năm 2 năm

128 tr/m²

Giá bán phổ biến nhất
Q1/25

4,1%

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

22%

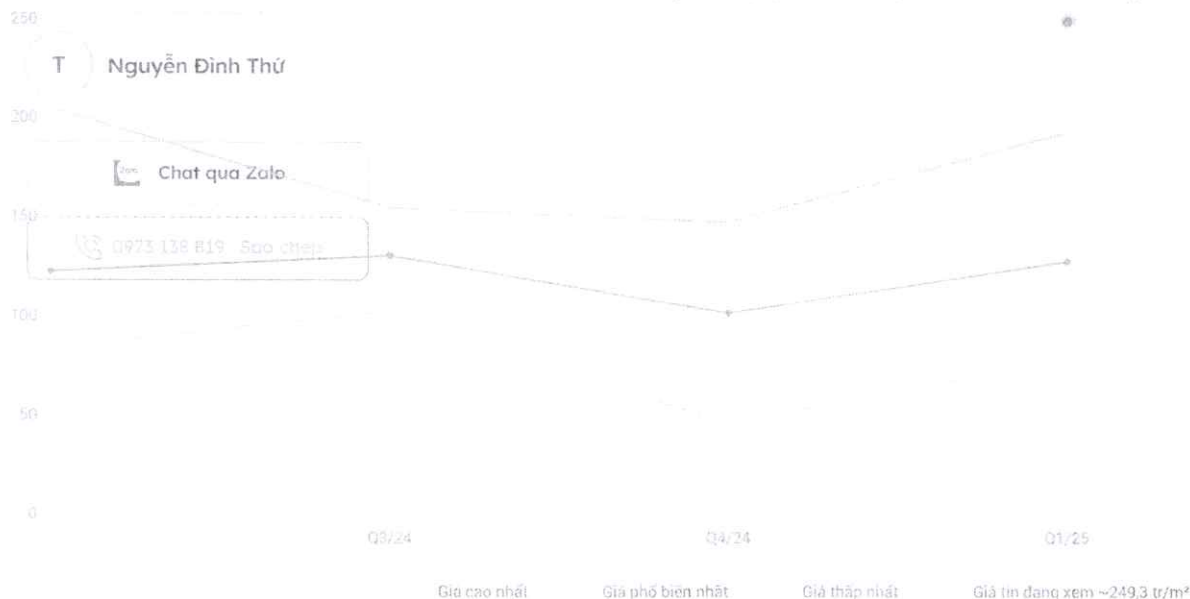
Giá hiện tại thấp hơn đỉnh
164 tr/m² vào Q1/20

T

0973 138 819 - Sao chép

14:22 21/4/25

CHÍNH CHỦ BÁN NHÀ MẶT TIỀN, VỊ TRÍ RẤT ĐẸP Ở ĐƯỜNG GIA PHÚ (P1 - QUẬN 6):



So sánh giá khu vực lân cận

Trong Quận 6

Phường 8

Giá bán phổ biến nhất

Q3/20

115 tr/m²

Phường 6

116 tr/m²

Phường 4

120 tr/m²

Phường 11

125 tr/m²

Phường 9

126 tr/m²

Xem thêm

Dữ liệu giá được tổng hợp và xử lý từ các tin đăng trên trang Batdongsan.com.vn. Bạn hãy lưu ý về tin đăng nằm ngoài khoảng giá chúng tôi gợi ý và xác minh thêm thông tin giao dịch.

Tổng hợp lãi suất vay ưu đãi nhất thị trường

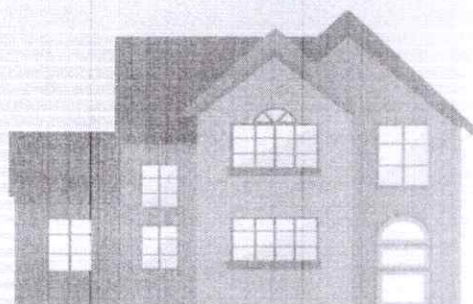
CHỈ TỪ
3,5%
/năm



Phê duyệt hồ sơ nhanh chóng



Hỗ trợ vay lên đến 100% giá trị tài sản



Tìm hiểu thêm

Xem trên bản đồ

T

0973 138 819 Sao chép

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

Tên phường (xã):

Tên người được điều tra:

Anh Phương 0922122232

- Địa chỉ⁽¹⁾:

Thời điểm CN/trúng đất giá:

Rao bán T02/2025

- Giá bds chuyển nhượng/trúng đấu giá:

27.440.000.000 VNĐ triệu đồng/bất động sản

- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá:

27.440.000.000 VNĐ

triệu đồng/thửa hoặc

201.869.000 VNĐ/m²

- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng:

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

- Nguồn thông tin:

<https://www.youtube.com/watch?v=YovRZ2wRnrQ>

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số:

Thửa đất số:

diện tích:

120,8m²- Địa chỉ thửa đất⁽²⁾:

230 Đường Gia Phú, Phường 1, Quận 6, 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 4 tầng

Cấp nhà:

Năm xây dựng

-Diện tích xây dựng:

m²

Diện tích sàn sử dụng:

432,8 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 17 tháng 04 năm 2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Lê Lực Quang

Nguyễn Hữu Nam

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

1. Thừa đất:

- a) Thừa đất số: , tờ bản đồ số:
b) Địa chỉ: nhà Gia Phú, Phường 01, Quận 6, Tp. Hồ Chí Minh.
c) Diện tích: 120,8m², (bằng chữ: Một trăm hai mươi phẩy tám mét vuông).
d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.
e) Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị.
g) Thời hạn sử dụng: Lâu dài.
g) Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

2. Nhà ở:

- a) Loại nhà ở: Nhà ở riêng lẻ.
b) Diện tích xây dựng: 101,4m².
c) Diện tích sàn: 432,8m².
d) Hình thức sở hữu: Sở hữu riêng.
e) Thời hạn sở hữu: -/-.

3. Công trình xây dựng khác: -/-

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

5. Cây lâu năm: -/-

6. Ghi chú:

- Giấy chứng nhận này được cấp do nhận chuyển nhượng để thay thế Giấy chứng nhận sở hữu hành chính DB theo quy định DB số 55/2022 có công số vào sổ cấp GCN: CS55/2022 ngày 31/12/2021 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp.
- Số tầng: 4 tầng + mái che thang, kết cấu: tường gạch, sàn BTCT, mái BTCT + kính theo Giấy phép xây dựng số 194/GPXD ngày 06/4/2018 do Ủy ban nhân dân Quận 6 cấp, điều chỉnh Giấy phép ngày 16/7/2018. Năm hoàn công: 2018.
- Phần chi tiết xem bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng và Đo đạc bản đồ Linh Sơn lập, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận 6 kiểm tra xác nhận số 1510/CN.VPDKDD.Q6 ngày 06/11/2018.
- Nguồn gốc nhà mua theo Nghị định số 61/GP của Chính phủ.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 03 năm 2023

SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TP. HỒ CHÍ MINH

TU. GIÁM ĐỐC

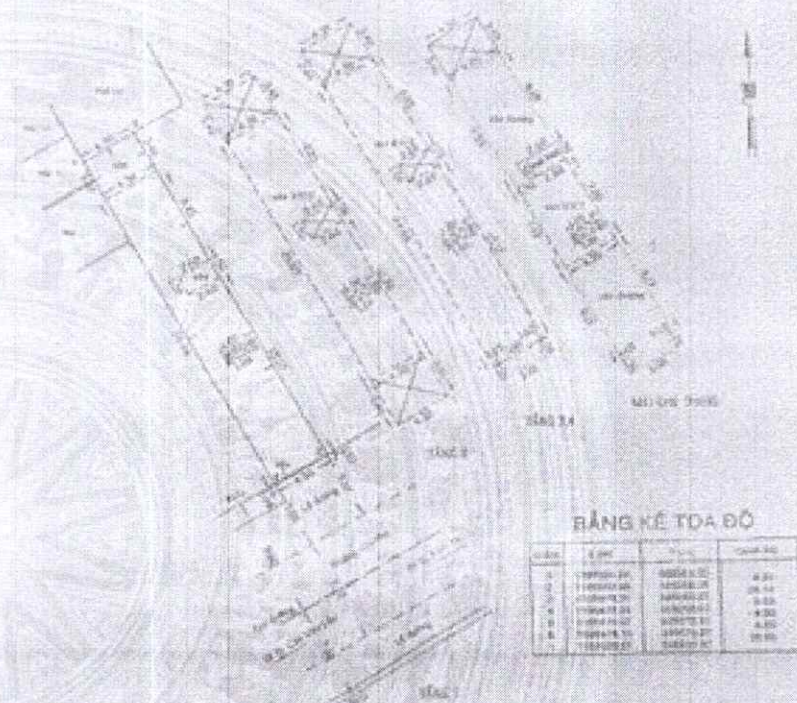
GIÁM ĐỐC CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI QUẬN 6



Trần Huỳnh Châu

Số vào sổ cấp GCN: ...

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



IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền



Tìm kiếm



Tạo



Căn Nhà Mặt Tiền Gia Phú - Đầu Tư Sinh Lãi Cao Tại Trung Tâm



Bất Động Sản TPHCM Trends

1 người đăng ký

Đăng ký



0



Chia sẻ



Tải xuống



Lưu



6 lượt xem · 12 thg 8, 2024

Giá: 28 tỷ VND | Diện tích: 120 m² | Tổng diện tích sàn: 433 m²

Nếu bạn đang tìm kiếm một cơ hội đầu tư giá trị tại trung tâm Quận 6, căn nhà mặt tiền đường Gia Phú chính là lựa chọn lý tưởng. Với thiết kế hiện đại và vị trí đặc địa, đây là cơ hội không thể bỏ qua.

Thông Tin Chi Tiết:

Diện tích đất: 120 m² với mặt tiền rộng 4,3m và chiều dài 28m. Tổng diện tích sàn là 433 m².

Liên hệ để đặt lịch xem nhà:

Hãy nhanh tay liên hệ để không bỏ lỡ cơ hội sở hữu căn nhà này!

Theo dõi nội dung video bằng bản chép lời.

Hiện bản chép lời

Khám phá trải nghiệm xem YouTube đơn giản và an toàn... [Tìm hiểu thêm](#)

170 N lượt xem • 5 ngày trước

32 N lượt xem · 1 ngày trước

4 Trượt xem • 4 tháng trước

Bruno Mars Full Album - Best Songs Of Bruno Mars - Bruno Mars Greatest Hits 2025

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

Tên phường (xã):

Tên người được điều tra:

Nguyễn Thị Hồng Diễm 0902873581

- Địa chỉ⁽¹⁾:

Thời điểm CN/trúng đất giá:

Giao dịch T10/2024

- Giá BĐS chuyển nhượng/trúng đấu giá:

11.200.000.000 VNĐ triệu đồng/bất động sản

- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá:

11.200.000.000 VNĐ triệu đồng/thửa hoặc

250.589.000 VNĐ/m²

- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng:

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

- Nguồn thông tin:

<https://batdongsan.com.vn/ban-nha-mat-pho-duong-gia-phu-phuong-1-16/-tien-quan-6-gan-cho-binh-tay-5-tang-41m2-3-6-12-o-va-kinh-doanh-dinh-11-2-ty-pr41233126>

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số:

Thửa đất số:

diện tích:

41,0m²- Địa chỉ thửa đất⁽²⁾:

Mặt tiền Gia Phú, phường 3, quận 6, 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 4 tầng

Cấp nhà:

Năm xây dựng

-Diện tích xây dựng:

m²

Diện tích sàn sử dụng:

131,2 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 12 tháng 04 năm 2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Lê Lực Quang

Nguyễn Hữu Nam

1:23 21/4/25

Mặt tiền Gia Phú Quận 6-gần chợ Bình Tây - 5 tầng - 41m2-3.6*12-ô và kinh doanh đình - giá 11.2 tỷ

Nguyễn 1
Xem thêm

Chat



1 / 4

0902 873 581 - Sao chép

Ước giá Diện tích Phòng ngủ

11,2 tỷ 41 m² 6 PN

- 32317 tr/m² Mặt tiền 3.6 m



9,6% Giá tại khu vực này đã tăng trong 1 năm qua.

Xem lịch sử giá >

Thông tin mô tả

- Kết cấu: Trệt 3 lầu, ST, gồm 6PN.

Mặt tiền kinh doanh sầm uất, đường 15m vỉa hè, khu vip trung tâm, gần chợ Bình Tây, đại lộ Võ Văn Kiệt thuận tiện di chuyển các quận.

Số hồng riêng, mua bán nhanh.

Liên hệ: 0902 873 581 Sao chép gặp Diễm xem nhà.

Đặc điểm bất động sản

Mức giá 11,2 tỷ

Diện tích 41 m²

Số phòng ngủ 6 phòng

Số phòng tắm, vệ sinh 4 phòng

Số tầng 5 tầng

Hướng nhà Bắc

Mặt tiền 3,6 m

Đường vào 15 m

Pháp lý Sổ đỏ/ Sổ hồng

Nội thất Cơ bản

Lịch sử giá bán nhà mặt phố tại phường 1, Quận 6

Mua bán Cho thuê

1 năm 2 năm 5 năm

239 tr/m²

Giá bán phổ biến nhất
T3/25

9,6%

Giá bán đã tăng trong 1 năm qua (T3/24 - T3/25)

12,5%

Giá hiện tại thấp hơn đỉnh
273 tr/m² vào T3/24



0902 873 581 - Sao chép

14:23 21/4/25

Mặt tiền Gia Phú Quận 6 gần chợ Bình Tây - 5 tầng - 41m2-3.6*12-ở và kinh doanh đình - giá 11.2 tỷ

400



Nguyễn Thị Hồng Diễm

Xem thêm 58 tin khác

350

Chat qua Zalo

0902 673 581 - Sao chép

300

250

200

150

T4/24

T5/24

T6/24

T7/24

T8/24

T9/24

T10/24

T11/24

T12/24

T1/25

T2/25

T3/25

Giá cao nhất

Giá phổ biến nhất

Giá thấp nhất

Giá tin đang xem ~273,17 tr/m²

Số sánh giá khu vực lân cận

Trang Quận 6

Phường 8

Phường 9

Phường 7

Phường 4

Phường 11

Giá bán phổ biến nhất

Q1/20

179 tr/m²

3 tin bán >

180 tr/m²

21 tin bán >

189 tr/m²

8 tin bán >

190 tr/m²

3 tin bán >

193 tr/m²

120 tin bán >

Xem thêm >

Dữ liệu giá được tổng hợp và xử lý từ các tin đăng trên trang Batdongsan.com.vn. Bạn hãy lưu ý về tin đăng nằm ngoài khoảng giá chúng tôi gợi ý và xác minh thêm thông tin trước khi giao dịch.

Tổng hợp lãi suất vay ưu đãi nhất thị trường

CHỈ TỪ

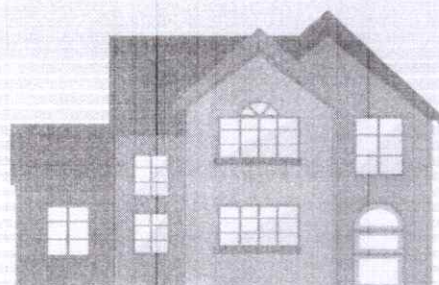
3,5%
/năm



Phê duyệt hồ sơ nhanh chóng



Hỗ trợ vay lên đến 100% giá trị tài sản



Tìm hiểu thêm

Xem trên bản đồ



0902 673 581 - Sao chép

**CÔNG TY TNHH
THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN**
Số: A.036/25/SaigonPA/HĐ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc

HỢP ĐỒNG DỊCH VỤ THẨM ĐỊNH GIÁ

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

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

Bên Thuê Dịch Vụ (gọi tắt là Bên A):

CÔNG TY TNHH HỒNG LỢI NAM

Địa chỉ : 91 – 93 Phạm Đình Hồ, Phường 2, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh

Mã số thuế : 0314848263

Đại diện :

Chức vụ:

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

CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

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

Mã số thuế : 0309509811

Điện thoại : (028) 39956939

Fax: (028) 39956596

Đại diện : Bà Nguyễn Thị Diệu Vi

Chức vụ: Giám đốc

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

ĐIỀU 1: NỘI DUNG CỦA HỢP ĐỒNG

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

- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 86, 87, tờ bản đồ số 53 – TL 2005, địa chỉ: 1090 Quốc Lộ 1A, phường Tân Tạo A, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh
 - Giá trị quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số một phần BK 331 CL - LG, tờ bản đồ số 2 hộ 7 nay là P3/Q6 (nay thửa đất 02 tờ bản đồ số 12), địa chỉ: 49 Mai Xuân Thưởng, phường 3, quận 6, 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 sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở có hồ sơ gốc số: H00008/2009/ Tân Tạo A do UBND Quận Bình Tân cấp ngày 02/02/2009;
 - Giấy chứng nhận quyền sử hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở có hồ sơ gốc số: 9913/2001 do UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11/06/2001;
3. Nội dung công việc bao gồm:
- Thẩm định giá trị tài sản theo giá trị thị trường tại thời điểm thẩm định.
 - Phân diện tích đất nằm trong quy hoạch đất giao thông tính đơn giá đất căn cứ theo 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 quy định về bảng giá đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

ĐIỀU 2: MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ

- Phục vụ công tác vay vốn

ĐIỀU 3: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ BÊN A

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

ĐIỀU 4: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ BÊN B

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ĐIỀU 5: THỜI GIAN THỰC HIỆN HỢP ĐỒNG

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

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

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

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

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

1. Phí dịch vụ thẩm định tài sản nêu tại Điều 1 của Hợp đồng là: **23.000.000 VNĐ**

(Bằng chữ: Hai mươi ba triệu đồng)

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

2. Tiến độ thanh toán:

– Đợt 1: Tạm ứng 6.000.000 VNĐ ngay khi tiến hành khảo sát tài sản thực tế.

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

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

Số tài khoản : 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 Diệu Vi

**ĐẠI DIỆN BÊN B
GIÁM ĐỐC**

NGUYỄN THỊ DIỆU VI



SAIGON PA

CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

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

Điện thoại: 08.39956939 - Fax: 08.39956596

BIÊN BẢN KHẢO SÁT TÀI SẢN

Hôm nay, vào lúc 9 giờ 00 ngày 16 tháng 04 năm 2025. Chúng tôi gồm có:

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

..... Nguyễn Tân Tài

2. Đại diện khách hàng Thẩm định giá:

.....

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

..... Phường 3, Quận 6, t. Phường Tân Tạo A, Bình Tân, Hồ Chí Minh

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

Thực trạng tài sản thẩm định giá:

Thửa đất số BK 331 CL-LG, tờ bản đồ số 2 hạ 7 nay là P3/Q6

Đ/c: 49 Mai Xuân Hưng, phường 3, quận 6, HCM

Diện tích: 87,11 m²

Hình thức sử dụng: Dùng Mục đích sử dụng: Đất ở

Tầng số: 3 tầng, 1 mái che thợp

Hiện trạng tài sản: Nhà 3 tầng 1 mái che thợp TSD: 159,71 m²

Kết cấu: //

Thửa đất số 86, 87, tờ bản đồ số 53 - TL 2005

Đ/c: 1090 QL1A, phường Tân Tạo A, Bình Tân

Diện tích: 533,5 m²

Hình thức sử dụng: Dùng

Công mục xây dựng: Nhà xây nền BTCT, tầng gác + tầng mái tôn

Hiện trạng tài sản: Thửa đất số 1090 QL1A

Công mục xây dựng: Nhà xây nền BTCT, tầng gác + tầng mái tôn

Hiện trạng tài sản: Thửa đất số 1090 QL1A

Công mục xây dựng: Nhà xây nền BTCT, tầng gác + tầng mái tôn

Hiện trạng tài sản: Thửa đất số 1090 QL1A

Công mục xây dựng: Nhà xây nền BTCT, tầng gác + tầng mái tôn

Hiện trạng tài sản: Thửa đất số 1090 QL1A

Công mục xây dựng: Nhà xây nền BTCT, tầng gác + tầng mái tôn

Hiện trạng tài sản: Thửa đất số 1090 QL1A

Công mục xây dựng: Nhà xây nền BTCT, tầng gác + tầng mái tôn

Hiện trạng tài sản: Thửa đất số 1090 QL1A

Công mục xây dựng: Nhà xây nền BTCT, tầng gác + tầng mái tôn

Hiện trạng tài sản: Thửa đất số 1090 QL1A

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

Sơ đồ vị trí:

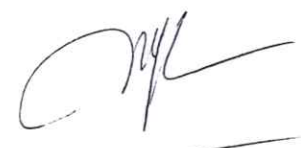
Kết thúc khảo sát vào lúc 12 giờ 00 cùng ngày. Các bên liên quan cùng đọc và ký vào bên bản.

Đại diện Công ty TĐG Sài Gòn

Khách hàng


Nguyễn Tấn Tài

Lê Đức Quang


Nguyễn Thị Thu Nga

HỢP ĐỒNG DỊCH VỤ THẨM ĐỊNH GIÁ

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

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

Bên Thuê Dịch Vụ (gọi tắt là Bên A):

CÔNG TY TNHH HỒNG LỢI NAM

Địa chỉ : 91 – 93 Phạm Đình Hồ, Phường 2, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh

Mã số thuế : 0314848263

Đại diện :

Chức vụ:

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

CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

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

Mã số thuế : 0309509811

Điện thoại : (028) 39956939

Fax: (028) 39956596

Đại diện : Bà Nguyễn Thị Diệu Vi

Chức vụ: **Giám đốc**

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

ĐIỀU 1: NỘI DUNG CỦA HỢP ĐỒNG

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

- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 86, 87, tờ bản đồ số 53 – TL 2005, địa chỉ: 1090 Quốc Lộ 1A, phường Tân Tạo A, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh
 - Giá trị quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số một phần BK 331 CL - LG, tờ bản đồ số 2 hộ 7 nay là P3/Q6 (nay thửa đất 02 tờ bản đồ số 12), địa chỉ: 49 Mai Xuân Thưởng, phường 3, quận 6, 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 sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở có hồ sơ gốc số: H00008/2009/ Tân Tạo A do UBND Quận Bình Tân cấp ngày 02/02/2009;
 - Giấy chứng nhận quyền sử hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở có hồ sơ gốc số: 9913/2001 do UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11/06/2001;
3. Nội dung công việc bao gồm:
- Thẩm định giá trị tài sản theo giá trị thị trường tại thời điểm thẩm định.
 - Phần diện tích đất nằm trong quy hoạch đất giao thông tính đơn giá đất căn cứ theo 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 quy định về bảng giá đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

ĐIỀU 2: MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ

- Phục vụ công tác vay vốn

ĐIỀU 3: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ BÊN A

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

ĐIỀU 4: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ BÊN B

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ĐIỀU 5: THỜI GIAN THỰC HIỆN HỢP ĐỒNG

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

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

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

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

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

1. Phí dịch vụ thẩm định tài sản nêu tại Điều 1 của Hợp đồng là: **23.000.000 VNĐ**

(Bằng chữ: Hai mươi ba triệu đồng)

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

2. Tiến độ thanh toán:

– Đợt 1: Tạm ứng 6.000.000 VNĐ ngay khi tiến hành khảo sát tài sản thực tế.

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

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

Số tài khoản : 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



Trần Thị Kim Dung

ĐẠI DIỆN BÊN B

GIÁM ĐỐC



NGUYỄN THỊ DIỆU VI