

☞ **Số chứng thư:** 012/2025/A.053 (**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

- **Địa chỉ tài sản thẩm định:** 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, 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.053 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.053 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 Hồ, phường 2, quận 6, Tp. HCM
- Mã số thuế: 0314848263
- Người 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 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, 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.

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 86, 87, tờ bản đồ số 53-TL 2005, địa chỉ: 1090 Quốc Lộ 1A, phường Tân Tạo A, quận Bình Tân, TP Hồ Chí Minh	533,50		
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở ngoài lộ giới	233,78	58.152.000	13.594.774.560
1.2	Giá trị quyền sử dụng đất ở trong lộ giới	299,72	51.100.000	15.315.692.000
Tổng giá trị làm tròn (VND)				28.910.000.000

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 28.910.000.000 VND.

Bằng chữ: Hai mươi tám tỷ chín trăm mười 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



Nguyễn Tấn Tài

THẨM ĐỊNH VIÊN



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

GIÁM ĐỐC



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

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 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@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: Công ty TNHH Hồng Lợi Nam
- Địa chỉ: 91-93 Phạm Đình Hổ, phường 2, quận 6, Tp. HCM
- Mã số thuế: 0314848263
- Người 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 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, 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:

- Luật giá số 16/2023/QH15 ngày 19/06/2023;
- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;

- Luật nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023;
- Nghị định số 78/2024/NĐ-CP ngày 01/07/2024 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều chỉnh điều của Luật giá về thẩm định giá.
- Nghị định 95/2024/NĐ-CP ngày 24/07/2024 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở;
- Nghị định số 71/2024 ngày 27/06/2024 của Chính phủ về Quy định về giá đất;
- Thông tư 34/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Quy định thi, quản lý, cấp và thu hồi Thẻ thẩm định viên về giá;
- Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về quy tắc đạo đức nghề nghiệp thẩm định giá, phạm vi công việc thẩm định giá, cơ sở giá trị thẩm định giá, hồ sơ thẩm định giá;
- Thông tư số 32/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ thị trường, cách tiếp cận từ chi phí, cách tiếp cận từ thu nhập;
- Thông tư số 31/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về thu thập và phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá;
- Thông tư số 36/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về thẩm định giá doanh nghiệp;
- Thông tư số 37/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về thẩm định giá tài sản vô hình;
- Thông tư số 38/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Quy trình về đánh giá hoạt động doanh nghiệp thẩm định giá; trích lập dự phòng rủi ro nghề nghiệp, chế độ báo cáo về hoạt động thẩm định giá của doanh nghiệp thẩm định giá và chi phí phục vụ cho việc thẩm định giá của doanh nghiệp thẩm định giá và chi phí phục vụ cho việc thẩm định giá của hội đồng thẩm định giá;
- Thông tư số 39/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Quy trình đào tạo, bồi dưỡng, cập nhật kiến thức và cấp chứng chỉ nghiệp vụ thẩm định giá;
- Thông tư số 42/2024/TT-BTC ngày 20/06/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về thẩm định giá bất động sản;
- Thông tư số 19/VBHN-BTC ngày 20/07/2017 của Bộ Tài chính, Hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định;
- Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10/6/2013 và áp dụng từ năm tài chính năm 2013, được sửa đổi, bổ sung bởi 02 Thông tư sau:
- Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số Điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 28/11/2016 và áp dụng từ năm tài chính 2016.
- Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/4/2017 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 4 năm 2013 và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13 tháng 10 năm 2016 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 26/5/2017 và áp dụng từ năm tài chính 2016.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0309509811 ngày 09/11/2009 và cấp đổi ngày 25 tháng 7 năm 2022;

- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá số 012/TĐG ngày 19/08/2015; cấp lại lần 3 ngày 21/09/2022;
- Thông báo số 1271/TB-BTC ngày 31/12/2024 của Bộ Tài chính về Danh sách thẩm định viên về giá đủ điều kiện hành nghề tại các doanh nghiệp thẩm định giá và Danh sách doanh nghiệp thẩm định giá, chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá không đảm bảo điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2025;
- Công văn số 1326/BXD-QLN ngày 08/08/2011, hướng dẫn kiểm kê, đánh giá lại giá trị tài sản cố định là nhà, vật kiến trúc;
- Quyết định 66/2024/QĐ-BXD ngày 24/09/2024 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành bảng giá nhà ở, công trình, vật kiến trúc xây dựng mới phần xây dựng công trình trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh;
- Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh ban hành quy định về bảng giá đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2020-2024;
- Quyết định số 79/2024/QĐ-UBND ngày 21/10/2024 của UBND thành phố Hồ Chí Minh về sửa đổi, bổ sung Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh về Bảng giá đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.
- Hợp đồng thẩm định giá số A.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 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, Tp. HCM cấp ngày 02/02/2009;

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

3.1. 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, TP Hồ Chí Minh.

3.1.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc 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, TP Hồ Chí Minh.
- Vị trí: Tài sản thẩm định có một mặt tiếp giáp đường Quốc Lộ 1A (đường nhựa rộng khoảng 35m (cả lề) và một mặt tiếp giáp đường bê tông rộng khoảng 1m, tài sản sát Nghĩa Trang, tài sản cách đường Hồ Ngọc Lãm khoảng 250m, tài sản cách Khu công nghiệp Tân Tạo khoảng 300m.

3.1.2. Hiện trạng khu đất theo giấy chứng nhận

- Diện tích đất được công nhận theo giấy chứng nhận: 533,5 m². Trong đó:
+ Diện tích đất ở ngoài lộ giới: 233,78 m²
+ Diện tích đất ở nằm trong lộ giới: 299,72 m² (căn cứ theo 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);
- Chiều rộng mặt tiền: 12,97 m;
- Mục đích sử dụng đất: đất ở;
- Hình thức sử dụng riêng;
- Hình dạng lô đất: Cân đối;
- Hiện trạng: có công trình xây dựng trên đất là nhà xưởng chưa được công nhận.

3.1.3. Thông tin quy hoạch

- Tài sản thẩm định thuộc khu vực chưa có thông tin quy hoạch chi tiết theo trang thông tin quy hoạch Thành phố Hồ Chí Minh (<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, Saigon PA nhận định thị trường cung cầu bất động sản ít đối với tài sản là đất ở có quy mô diện tích trung bình- lớn.
- 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 khá.
- 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.*

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

6.2.1. Xác định giá trị quyền sử dụng đất nằm 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	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Thời điểm/Tình trạng giao dịch		Rao bán T12/2024	Rao bán T03/2025	Rao bán T03/2025
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 Quốc Lộ 1A, phường Tân Tạo A, quận Bình Tân, Tp. Hồ Chí Minh	Mặt tiền Quốc Lộ 1A, Phường Tân Tạo A, Quận Bình Tân, Tp. Hồ Chí Minh	Mặt tiền Quốc Lộ 1A, Phường Tân Tạo A, Quận Bình Tân, Tp. Hồ Chí Minh	Mặt tiền Quốc Lộ 1A, Phường Tân Tạo, Quận Bình Tân, Tp. Hồ Chí Minh
6	Chiều rộng mặt tiền	12,97m	54,0m	4,20m	7,0m
7	Quy mô diện tích	533,50m ²	1632,4m ²	582,0m ²	1185,0m ²
8	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
9	Hình dáng	Cân đối	Không cân đối	Không cân đối	Không cân đối
10	Phong thủy	Sát nghĩa trang	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)		90.000.000.000	39.000.000.000	62.000.000.000
12	Nhận định từ giá rao bán về giá ước tính giao dịch thành công		Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp
13	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		88.200.000.000	38.220.000.000	60.760.000.000
14	Kết cấu công trình xây dựng		Nhà cấp 4 + xường	Nhà cấp 4	Nhà cấp 4
15	Diện tích sàn sử dụng		1632,4	500,0	559,0
16	Giá trị công trình xây dựng (VND)		3.855.411.461	1.981.540.400	2.215.362.167

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
17	Giá trị đất thuộc QHLG (VND)		35.770.000.000	4.292.400.000	0
18	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		52.096.000	64.149.000	49.405.000
19	Thông tin tham chiếu		Anh Hùng 0908546522	Thanh Lan 0343.349.038	Võ Quốc Tuấn 0902.360.456

❖ **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)		52.096.000	64.149.000	49.405.000
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		52.096.000	64.149.000	49.405.000
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		52.096.000	64.149.000	49.405.000
3	Vị trí	Mặt tiền Quốc Lộ 1A, phường Tân Tạo A, quận Bình Tân, Tp. Hồ Chí Minh	Mặt tiền Quốc Lộ 1A, Phường Tân Tạo A, Quận Bình Tân, Tp. Hồ Chí Minh	Mặt tiền Quốc Lộ 1A, Phường Tân Tạo A, Quận Bình Tân, Tp. Hồ Chí Minh	Mặt tiền Quốc Lộ 1A, Phường Tân Tạo, Quận Bình Tân, Tp. Hồ Chí Minh
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		52.096.000	64.149.000	49.405.000
4	Chiều rộng mặt tiền	12,97m	54,0m	4,20m	7,0m
	Tỷ lệ điều chỉnh		-8,21%	2,92%	1,99%
	Mức điều chỉnh		-4.277.082	1.873.151	983.160
	Giá trị sau điều chỉnh		47.818.918	66.022.151	50.388.160
5	Quy mô diện tích	533,50m ²	1632,4m ²	582,0m ²	1185,0m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		21,98%	0,97%	13,03%
	Mức điều chỉnh		11.450.701	622.245	6.437.472
	Giá trị sau điều chỉnh		59.269.619	66.644.396	56.825.631

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
6	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		59.269.619	66.644.396	56.825.631
7	Hình dáng	Cân đối	Không cân đối	Không cân đối	Không cân đối
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,00%	5,00%	5,00%
	Mức điều chỉnh		2.604.800	3.207.450	2.470.250
	Giá trị sau điều chỉnh		61.874.419	69.851.846	59.295.881
8	Phong thủy	Sát nghĩa trang	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		-10,00%	-10,00%	-10,00%
	Mức điều chỉnh		-5.209.600	-6.414.900	-4.940.500
	Giá trị sau điều chỉnh		56.664.819	63.436.946	54.355.381
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		56.664.819	63.436.946	54.355.381
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		58.152.382		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		-2,6%	9,1%	-6,5%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		58.152.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		23.542.182	12.117.746	14.831.381
	Số lần điều chỉnh		4	4	4
	Biên độ điều chỉnh		5,0% - 22,0%	1,0% - 10,0%	2,0% - 13,0%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		4.568.819	-712.054	4.950.381

❖ **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, hình dáng, phong thủy so với tài sản cần thẩm định:

- Về yếu tố chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định có chiều rộng mặt tiền 12,97m. Trong khi đó, tài sản so sánh 2; 3 có chiều rộng mặt tiền lần lượt khoảng 4,2m; 7m kém lợi thế hơn tài sản thẩm định và tài sản so sánh 1 có chiều rộng mặt tiền khoảng 54m lợi thế hơn so với tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất cao hơn tài sản so sánh 2; 3 lần lượt khoảng 2,92%; 1,99% và thấp hơn tài sản so sánh 1 khoảng 8,21% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.

- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có quy mô diện tích 533,5m². Trong khi đó, tài sản so sánh 1; 2; 3 có quy mô diện tích lần lượt 1632,4m²; 582m²; 1185 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 cao hơn tài sản so sánh 1; 2; 3 lần lượt khoảng 21,98%; 0,97%; 13,03% về yếu tố quy mô diện tích.
- Về yếu tố hình dáng: Tài sản thẩm định có hình dáng cân đối. Trong khi đó, tài sản so sánh 1; 2; 3 đều có hình dáng không cân đối 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 5% về yếu tố hình dáng.
- Về yếu tố phong thủy: Tài sản thẩm định sát nghĩa trang. Trong khi đó, tài sản so sánh 1; 2; 3 đều không có bất lợi gì về mặt phong thủy 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 phong thủy.

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

- Qua bảng điều chỉnh, ta thấy chênh lệch giữa mỗi mức giá chỉ dẫn với mức giá trung bình của các mức giá chỉ dẫn không quá 15%. Saigon PA đề xuất sử dụng bình quân mức giá chỉ dẫn sau điều chỉnh của 3 tài sản so sánh để làm đơn giá chỉ dẫn cho tài sản thẩm định, tương ứng là **58.152.000 VND/m²**.
- Tài sản thẩm định có diện tích đất ở ngoài lộ giới: 233,78 m²

$$\begin{aligned} \text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích đất} \times \text{Đơn giá} \\ &= 233,78 \text{ m}^2 \times 58.152.000 \text{ VND/m}^2 \\ &= \mathbf{13.594.774.560 \text{ VNĐ.}} \end{aligned}$$

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 Quốc Lộ 1A là: 51.100.000 VND/m².
- Tài sản thẩm định có diện tích đất ở trong lộ giới: 299,72 m².

$$\begin{aligned} \text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích đất} \times \text{Đơn giá} \\ &= 299,72 \text{ m}^2 \times 51.100.000 \text{ VND/m}^2 \\ &= \mathbf{15.315.692.000 \text{ VNĐ.}} \end{aligned}$$

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.

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 86, 87, tờ bản đồ số 53-TL 2005, địa chỉ: 1090 Quốc Lộ 1A, phường Tân Tạo A, quận Bình Tân, TP Hồ Chí Minh	533,50		
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở ngoài lộ giới	233,78	58.152.000	13.594.774.560
1.2	Giá trị quyền sử dụng đất ở trong lộ giới	299,72	51.100.000	15.315.692.000
Tổng giá trị làm tròn (VND)				28.910.000.000

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 28.910.000.000 VND.

Bảng chữ: Hai mươi tám tỷ chín trăm mười 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 Tấn Tài

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 GIÁ



Đường trước tài sản thẩm định giá



Đường trước tài sản thẩm định giá



Tổng quan tài sản thẩm định giá



Tổng quan tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá



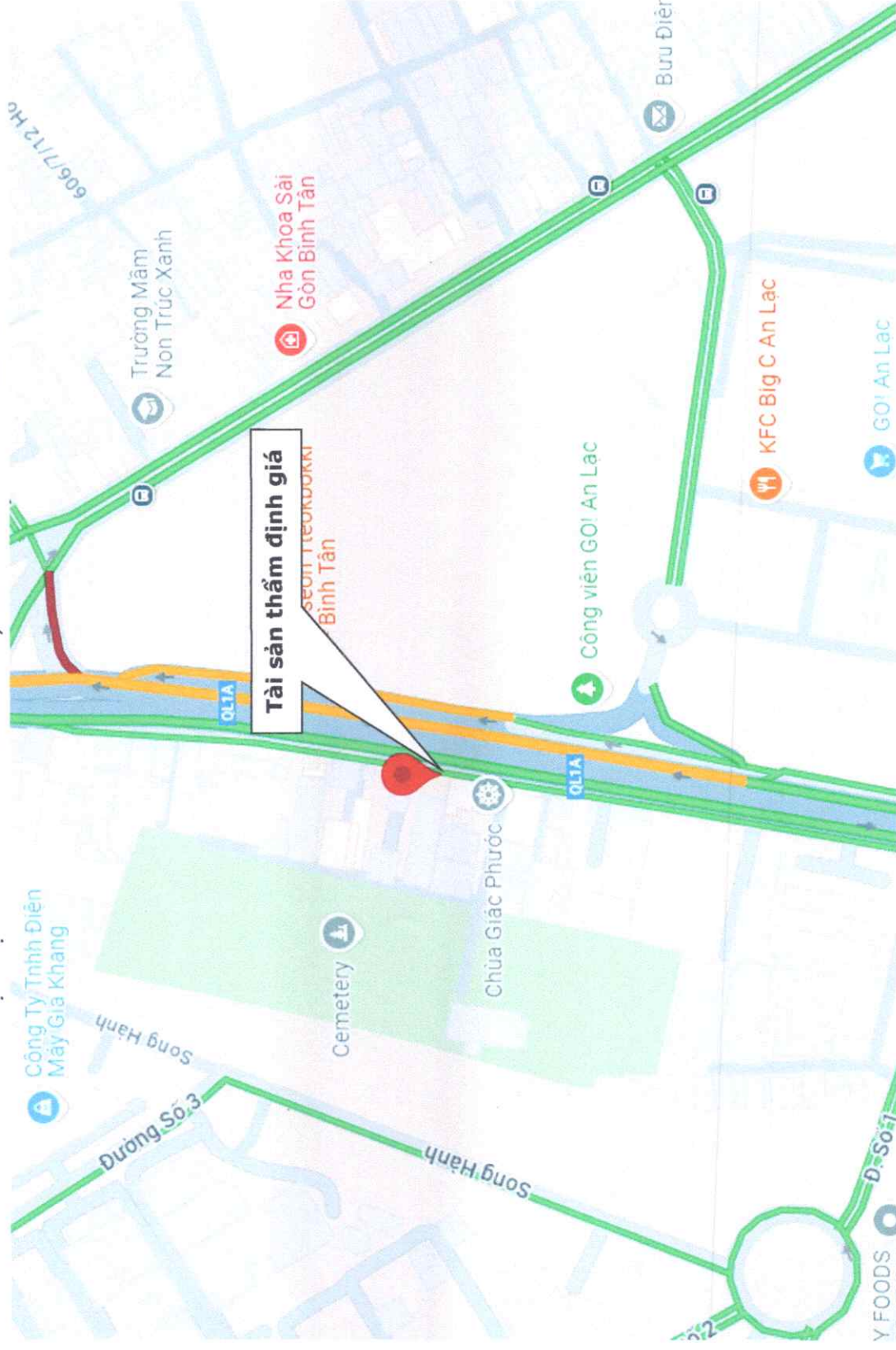
Hẻm phía sau tài sản thẩm định giá



Vị trí tài sản thẩm định giá

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

Tọa độ: 10.73244610222718, 106.60241104645948



A.053

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 : Quyền sử dụng đất
- Địa điểm thẩm định giá : 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, 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	16/04/2025	16/04/2025
2	Thẩm định hiện trạng	1 ngày	16/04/2025	16/04/2025
3	Thu nhập thông tin	1 ngày	16/04/2025	16/04/2025
4	Phân tích thông tin, áp dụng các phương pháp thẩm định giá	1 ngày	17/04/2025	17/04/2025
5	Hoàn thiện Báo cáo và Chứng thư thẩm định giá	1 ngày	21/04/2025	21/04/2025

6. Tổ chức thực hiện :

- Tổ thẩm định viên: Nguyễn Tấn Tài
- Thẩm định viên: Lê Lực Quang

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

Ngày 16 tháng 04 năm 2025

Ban Giám đốc

Tổ thẩm định giá


Nguyễn Tấn Tài


Lê Lực Quang


Nguyễn Thị Diệu Vi

TP.HCM, 15 giờ 00 ngày 21 tháng 04 năm 2025.

BÁO CÁO KIỂM SOÁT NỘI BỘ

Kính gửi: Ban Giám đốc Công Ty.

Người lập: Thẩm định viên/Trợ lý thẩm định: Nguyễn Tấn Tài

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 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, TP Hồ Chí Minh.

Khách hàng: Công ty TNHH Hồng Lợi Nam

Mục đích thẩm định: Phục vụ cho việc 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.

Biện luận: Thị trường

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

Giá trị của tài sản được thẩm định là : **28.910.000.000** ☒ VNĐ

Giá chưa bao gồm :

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

Phần dành cho Kiểm soát nội bộ:

1. Quy trình thẩm định

Thực hiện đầy đủ quy trình thẩm định ☒ Cần bổ sung quy trình ☐

Nội dung bổ sung : không

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

Pháp lý: 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

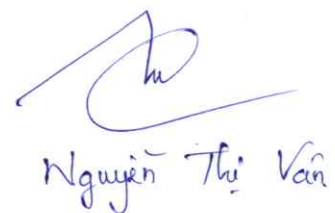
Giá trị của tài sản được thẩm định là 28.910.000.000 VNĐ

5. Ý kiến khác (nếu có):

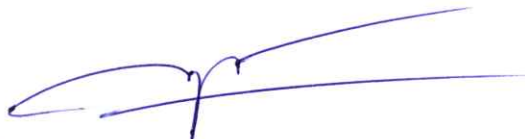
Thẩm định viên


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.

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

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

Đại diện Oshima


Nguyễn Thị Thu Nga

Phiếu số...

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Tên xã, phường (thị trấn):

Tên người được điều tra: Hùng - 0908546522

- Địa chỉ⁽¹⁾:; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: 12/2024

- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: 88.200 triệu đồng/bất động sản

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

- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: đồng/m²

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

- Nguồn thông tin: phỏng vấn trực tiếp qua website

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số:; thửa đất số:; diện tích: 1632,4 m²

- Địa chỉ thửa đất (2): MT QL 1A, Tân Tạo A, Bình Tân, HCM

- Kích thước mặt tiền: 54 m; kích thước chiều sâu thửa đất: m

- 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 đất: ODT

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn:

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+ Trung tâm hành chính: m; + Trung tâm thương mại, chợ: m;

+ Cơ sở giáo dục: m; + Cơ sở thể dục, thể thao: m;

+ Cơ sở y tế: m; + Công viên, khu vui chơi giải trí: m.

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

+ Điều kiện về giao thông: Độ rộng: 40m m; cấp đường:; kết cấu mặt đường: nhựa; tiếp giáp với mặt đường: MT QL 1A

+ Điều kiện về cấp thoát nước: đội

+ Điều kiện về cấp điện: đội

- 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:

- Thời hạn sử dụng đất: lâu dài

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:; cấp nhà: 4 + xúy; năm xây dựng: ✓
- Diện tích xây dựng: m²; số tầng: 1; diện tích sàn sử dụng: ~ 1622,4 m²
- 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 21 tháng 04 năm 2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Nguyễn Tấn Tài

Lê Đức Quang

Phiếu số...

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT
(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Tên xã, phường (thị trấn):

Tên người được điều tra: Lan - 0343 349 038

- Địa chỉ⁽¹⁾:; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: 3/2015

- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: 38.220 triệu đồng/bất động sản

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

- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: đồng/m²

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

- Nguồn thông tin: phỏng vấn trực tiếp qua website

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số:; thửa đất số:; diện tích: 582 m²

- Địa chỉ thửa đất (2): M.T. QL1A, Tân Tạo A, Bình Tân, HCM

- Kích thước mặt tiền: 9.2 m; kích thước chiều sâu thửa đất: m

- 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 đất: ODT

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn:

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+ Trung tâm hành chính: m; + Trung tâm thương mại, chợ: m;

+ Cơ sở giáo dục: m; + Cơ sở thể dục, thể thao: m;

+ Cơ sở y tế: m; + Công viên, khu vui chơi giải trí: m.

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

+ Điều kiện về giao thông: Độ rộng: 40m m; cấp đường:; kết cấu mặt đường: Nhựa; tiếp giáp với mặt đường: M.T. QL1A

+ 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:

- Thời hạn sử dụng đất: lâu dài

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: mỹ lệ; cấp nhà: 4; năm xây dựng: ✓
- Diện tích xây dựng: m²; số tầng: 1; diện tích sàn sử dụng: ~ 500 m²
- 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 16 tháng 04 năm 2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Nguyễn Tấn Tài

Lê Lực Quang

Phiếu số...

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Tên xã, phường (thị trấn):

Tên người được điều tra: Tuấn - 0902 360 456

- Địa chỉ⁽¹⁾:; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: 3/2025

- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: 60.760 triệu đồng/bất động sản

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

- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: đồng/m²

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

- Nguồn thông tin: phụ vấn trực tiếp qua website

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số:; thửa đất số:; diện tích: 1185 m²

- Địa chỉ thửa đất (2): MT QL1A, Tân Tạo, Bình Tân, H. Chí Minh

- Kích thước mặt tiền: 7 m; kích thước chiều sâu thửa đất: m

- 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 đất: OPT

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn:

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+ Trung tâm hành chính: m; + Trung tâm thương mại, chợ: m;

+ Cơ sở giáo dục: m; + Cơ sở thể dục, thể thao: m;

+ Cơ sở y tế: m; + Công viên, khu vui chơi giải trí: m.

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

+ Điều kiện về giao thông: Độ rộng: 40m m; cấp đường:; kết cấu mặt đường: nhựa; tiếp giáp với mặt đường: MT QL1A

+ Điều kiện về cấp thoát nước: tới/

+ Điều kiện về cấp điện: tới

- 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:

- Thời hạn sử dụng đất: lâu dài

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 lĩ; cấp nhà: 4; năm xây dựng: 1
- Diện tích xây dựng: m²; số tầng:; diện tích sàn sử dụng: ~ 559 m²
- 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:

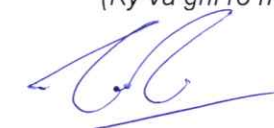
2.3. Tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng

- 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 16 tháng 04 năm 2015

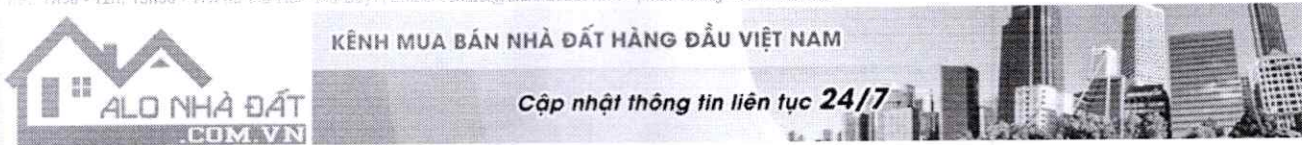
Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)



Nguyễn Tấn Tài





Mobile Đăng tin nhà đất Đăng ký thành viên Đăng nhập

TRANG CHỦ NHÀ ĐẤT BÁN NHÀ ĐẤT CHO THUÊ DỰ ÁN NHÀ MỚI GIỚI KINH NGHIỆM MẪU NHÀ ĐẸP LIÊN HỆ - GÓP Ý XEM THÊM

Trang chủ Cần bán Bán nhà Bán nhà Hồ Chí Minh Bán nhà Bình Tân Bán nhà Tân Tạo A
Bán nhà Quốc Lộ 1A

Mặt tiền Quốc Lộ 1A, Tân Tạo A, Bình Tân. DT 690m2(4,2 x 120), nở hậu 9m. Giá 39 tỷ TL.

Ngày đăng: Hôm nay

Mặt tiền Quốc Lộ 1A, Tân Tạo A, Bình Tân.
DT 690m2(4,2 x 120), nở hậu 9m.
Giá 39 tỷ TL.

MÔ TẢ :

MẶT TIỀN QUỐC LỘ 1A NGAY VÒNG XOAY AN LẠC - CỬA NGÕ VÀO TRUNG TÂM THÀNH PHỐ - KINH DOANH MỌI NGÀNH NGHỀ - THU NHẬP SẴN CÓ 90 TRIỆU /THÁNG ,

Nhà hướng Đông Nam .,

Diện tích thực tế 690 m2 , công nhận 582 m2 thông số 4,2m (nở hậu 9m) x 120 m dài .,

,abdb

Nhà hiện đang cho thuê mặt bằng 35 triệu/tháng , sau lưng nhà là dãy nhà trọ 35 phòng (thu nhập 55 triệu/tháng).,

- Liên hệ là các trung tâm mua sắm , văn phòng , công ty, cửa hàng tiện ích tập nập đông đúc ...

Nằm ngay tuyến đường nhộn nhịp sầm uất , cửa ngõ đi vào nội ô trung tâm Sài Gòn , tuyến đường huyết mạch giao thương nối liền Sài Gòn và các tỉnh miền Tây Nam Bộ .,

Gần tuyến đường Kinh Dương Vương , Bến Xe Miền Tây , Bệnh viện Triều An , v.v,

Sổ hồng riêng chính chủ, công chứng sang tên nhanh.

Liên hệ LAN xem nhà thật, chốt nhanh được giá tốt.

Giá: 39 tỷ

Diện tích: 690 m²

Địa chỉ tài sản: Đường Quốc Lộ 1A, Phường Tân Tạo A, Quận Bình Tân, Hồ Chí Minh

Các thông tin khác

Mã tin	15773676	Hướng	---	Phòng ăn	✓
Loại tin	Cần bán	Đường trước nhà	30m	Nhà bếp	✓
Loại BDS	Nhà mặt tiền	Pháp lý	Sổ hồng/ Sổ đỏ	Sân thượng	---
Chiều ngang	4,2m	Số lầu	2	Chỗ để xe hơi	✓
Chiều dài	120m	Số phòng ngủ	36	Chính chủ	---

Hình ảnh

Thông tin liên hệ

Thanh Lan

0343.349.038 / 0817.897.473

Được đánh giá:

Xem thêm 211 tin khác của thành viên này.

Tìm kiếm nhà đất

Nhập địa điểm cần tìm

Cần bán	Nhà mặt tiền
Hồ Chí Minh	Quận Bình Tân
----- Diện tích -----	----- Giá -----
----- Hướng -----	Tìm nhanh
Tìm kiếm nâng cao	

Bán nhà mặt tiền tại các dự án ở Quận Bình Tân

- Bán nhà Nam Long (8)
- Bán nhà Nam Hùng Vương (3)
- Bán nhà Lê Thành An Lạc (2)
- Bán nhà Hương Lộ 5 (2)
- Bán nhà Lê Cơ (1)
- Bán nhà Hồ Học Lâm (1)

Bán nhà mặt tiền tại Hồ Chí Minh

- Bán nhà Quận 1
- Bán nhà Quận 2
- Bán nhà Quận 3
- Bán nhà Quận 4
- Bán nhà Quận 5
- Bán nhà Quận 6
- Bán nhà Quận 7
- Bán nhà Quận 8
- Bán nhà Quận 9
- Bán nhà Quận 10
- Bán nhà Quận 11
- Bán nhà Quận 12
- Bán nhà Quận Bình Tân
- Bán nhà Quận Bình Thạnh

14:06 21/4/25

Mặt tiền Quốc Lộ 1A, Tân Tạo A, Bình Tân. DT 690m2(4,2 x 120), nở hậu 9m. Giá 39 tỷ TL. - 15773676

Hỗ trợ đăng tin: Ms.Nguyên - 0857.001.001 | Ms.Quỳnh - 0857.002.002 | Ms.Khanh - 0762.003.003 | Ms.Huê - 0762.004.004 | Ms.Ánh - 0372.005.005

Trợ giúp - Hướng dẫn

Thời gian làm việc: 7h30 - 12h; 13h30 - 17h (từ Thứ Hai - Thứ Bảy) | Email: cs.muc@alohadat.com.vn | Ms.Nhung - 0372.006.006

Bán nhà Quận Tân Bình

Bán nhà Quận Tân Phú

Bán nhà Thành phố Thủ Đức

Bán nhà Huyện Bình Chánh

Bán nhà Huyện Gò Vấp



Lưu tin

Phản ánh tin rao vặt phạm

Thông tin phản ánh của Quý khách giúp chúng tôi sàng lọc thông tin tốt hơn và loại trừ các nhà môi giới không trung thực. Xin trân trọng cảm ơn.

- | | | |
|---|---|---|
| ☐ Tài sản đã bán/cho thuê | ☐ Tin không có thật | ☐ Nội dung không đúng với thực tế |
| ☐ Giá không đúng | ☐ Không liên lạc được | ☐ Địa chỉ bất động sản không đúng |
| ☐ Lý do khác: | | |

Nội dung phản ánh

☐ Tôi không muốn xem tin của người đăng này trong vòng: Số ngày Tất cả các tin của thành viên này sẽ ẩn đi với bạn trong khoảng thời gian bạn đã chọn.

Mã an toàn:

5 5 1

Gửi phản ánh

Có thể bạn muốn xem: Bán nhà Hồ Chí Minh Bán nhà Quận Bình Tân Bán nhà Phường Tân Tạo A Bán nhà Đường Quốc Lộ 1A

Lưu ý:

Các bạn đang xem tin đăng trong mục "Mua bán nhà mặt phố, bán nhà mặt tiền Quận Bình Tân, Hồ Chí Minh". Các thông tin rao vặt là do người đăng tin đăng tải toàn bộ thông tin. Chúng tôi hoàn toàn không chịu trách nhiệm về bất cứ thông tin nào liên qua đến các thông tin này. Chúng tôi luôn cố gắng để đưa các tin tức nhanh và chính xác nhất cho các bạn.

Bất động sản nổi bật



KÊNH MUA BÁN NHÀ ĐẤT HÀNG ĐẦU VIỆT NAM

Cập nhật thông tin liên tục 24/7

Mobile

Đăng tin nhà đất

Đăng ký thành viên

Đăng n

TRANG CHỦ

NHÀ ĐẤT BÁN

NHÀ ĐẤT CHO THUÊ

DỰ ÁN

NHÀ MỚI GIỚI

KINH NGHIỆM

MẪU NHÀ ĐẸP

LIÊN HỆ - GỢP Ý

XEM THÊM

Trang chủ | **Cần bán** | Bán nhà | Bán nhà Hồ Chí Minh | Bán nhà Bình Tân | Bán nhà Tân Tạo | Bán nhà Quốc Lộ 1A

Bán Nhà Mặt Tiền Quốc Lộ 1A, Bình Tân. (46x43m = 1118m2) giá 65 tỷ

Ngày đăng: 17/04/2025

Bán Nhà Mặt Tiền Quốc Lộ 1A, Bình Tân. (46x43m = 1118m2) giá 62 tỷ Thương lượng.

- Diện Tích. 46x43m. Đất vuông. (công nhận 1118m2)

- cấp 4

- được xây. Hầm 7 tầng.

- sổ hồng tư nhân. Mua bán nhanh.

- LH. Quốc Tuấn. Thông tin chuẩn 100%

Giá: 62 tỷ

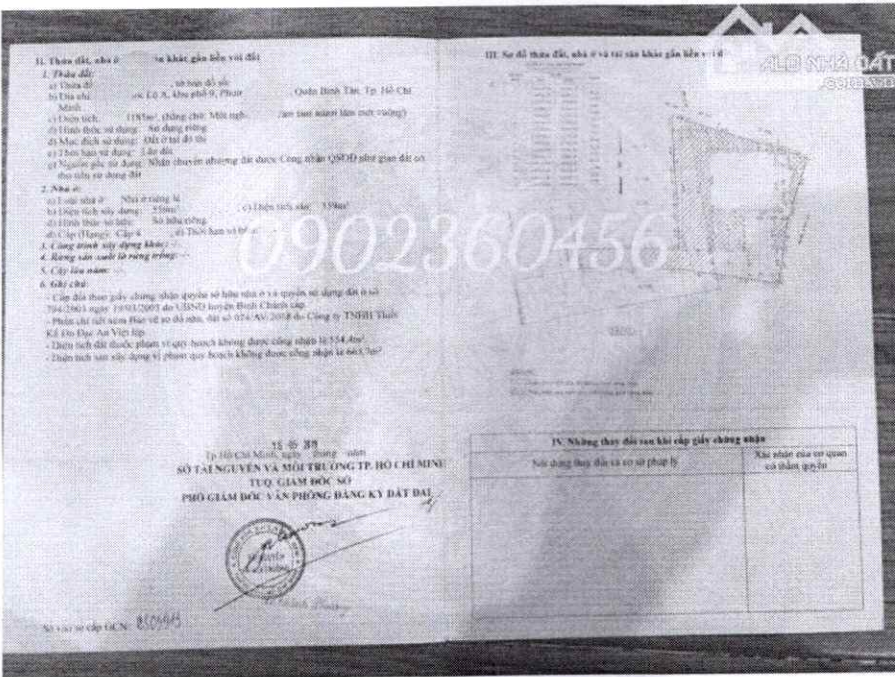
Diện tích: 1.118 m²

Địa chỉ tài sản: Đường Quốc Lộ 1A, Phường Tân Tạo, Quận Bình Tân, Hồ Chí Minh

Các thông tin khác

Mã tin	13940447	Hướng	---	Phòng ăn	---
Loại tin	Cần bán	Đường trước nhà	60m	Nhà bếp	---
Loại BDS	Nhà mặt tiền	Pháp lý	Sổ hồng/ Sổ đỏ	Sân thượng	✓
Chiều ngang	46m	Số lầu	1	Chỗ để xe hơi	---
Chiều dài	43m	Số phòng ngủ	1	Chính chủ	---

Hình ảnh



Lưu tin

Phản ánh tin rác vi phạm

Thông tin liên hệ

võ quốc tuấn

0902.360.456

Được đánh giá:

Xem thêm 431 tin khác của thành viên này.

Tìm kiếm nhà đất

Nhập địa điểm cần tìm

Cần bán

Nhà mặt tiền

Hồ Chí Minh

Quận Bình Tân

----- Diện tích -----

----- Giá -----

----- Hướng -----

Tìm nhanh

Tìm kiếm nâng cao

Bán nhà mặt tiền tại các dự án ở Quận Bình Tân

Bán nhà Nam Long (8)

Bán nhà Nam Hưng Vương (3)

Bán nhà Lê Thành An Lạc (2)

Bán nhà Hương Lộ 5 (2)

Bán nhà Lê Cơ (1)

Bán nhà Hồ Học Lãm (1)

Bán nhà mặt tiền tại Hồ Chí Minh

Bán nhà Quận 1

Bán nhà Quận 2

Bán nhà Quận 3

Bán nhà Quận 4

Bán nhà Quận 5

Bán nhà Quận 6

Bán nhà Quận 7

Bán nhà Quận 8

Bán nhà Quận 9

Bán nhà Quận 10

Bán nhà Quận 11

Bán nhà Quận 12

Bán nhà Quận Bình Tân

Bán nhà Quận Bình Thạnh

Hỗ trợ đăng tin: Ms.Nguyễn - 0857.001.001 | Ms.Quỳnh - 0857.002.002 | Ms.Khanh - 0762.003.003 | Ms.Huế - 0762.004.004 | Ms.Ánh - 0372.005.005
 Thời gian làm việc: 7h30 - 12h; 13h30 - 17h (tư vấn Hai - Bảy) | Email: contact@alohadat.com.vn | Ms.Nhung - 0372.006.006

Trợ giúp - Hướng dẫn

- ☐ Tài sản đã bán/cho thuê ☐ Tin không có thật ☐ Nội dung không đúng với thực tế
☐ Giá không đúng ☐ Không liên lạc được ☐ Địa chỉ bất động sản không đúng

Lý do khác:

Nội dung phản ánh

Bán nhà Quận Tân Bình

Bán nhà Quận Tân Phú

Bán nhà Thành phố Thủ Đức

Bán nhà Huyện Bình Chánh

Bán nhà Huyện Gò Vấp

☐ Tôi không muốn xem tin của người đăng này trong vòng: Số ngày Tất cả các tin của thành viên này
 sẽ ẩn đi với bạn trong khoảng thời gian bạn đã chọn.

Mã an toàn:

5 5 1

Gửi phản ánh

Có thể bạn muốn xem: Bán nhà Hồ Chí Minh Bán nhà Quận Bình Tân Bán nhà Phường Tân Tạo Bán nhà Đường Quốc Lộ 1A

Lưu ý:

Các bạn đang xem tin đăng trong mục "Mua bán nhà mặt phố, bán nhà mặt tiền Quận Bình Tân, Hồ Chí Minh". Các thông tin rao vặt là do người đăng tin đăng tải toàn bộ thông tin. Chúng tôi hoàn toàn không chịu trách nhiệm về bất cứ thông tin nào liên qua đến các thông tin này. Chúng tôi luôn cố gắng để đưa các tin tức nhanh và chính xác nhất cho các bạn.

Bất động sản nổi bật

	KHU TÊN LỬA - GẦN AEON MALL BÌNH TÂN - 4x20 - ĐƯỜNG 10M Ở Giá: 9,3 tỷ 10m 2 lầu DT: 80 m ² 4 pn Quận Bình Tân		Bán nhà khu Tên lửa, Ngang 5x20m, 4 tầng, view công viên, chủ gấp bán, Giá: 12,3 tỷ 10m 4 lầu DT: 100 m ² 5 pn Quận Bình Tân
	BÁN NHÀ MT kinh 8M, 4 TẦNG SẮT VÒNG XOAY AN LẠC - KD ĐA Giá: 13 tỷ 14m 4 lầu DT: 190 m ² 10 pn Quận Bình Tân		NHÀ 2 TẦNG 80M2-MẶT TIỀN ĐOÀN PHÚ TỰ-BÊN XE MIEN TÂY-GIÁ 6.8 Giá: 6.8 tỷ 8m 1 lầu DT: 80 m ² 3 pn Quận Bình Tân
	BÁN NHÀ BÌNH TÂN. SIÊU PHẨM MỚI XÂY ĐẸP LUNG LINH. Giá: 7,4 tỷ 8m 4 lầu DT: 55 m ² 5 pn Quận Bình Tân		GẤP BÁN - ĐẤT PHÂN LÔ MẶT TIỀN KHU TÊN LỬA - KINH DOANH SẦM Giá: 10 tỷ 8m 1 lầu DT: 104 m ² 1 pn Quận Bình Tân
	Bán nhà MT Tên Lửa, 9 x 20m, 3,5 tầng, 38.6 tỷ (Tin Hưng) Giá: 38.6 tỷ 20m 3 lầu DT: 180 m ² 5 pn Quận Bình Tân		BÁN NHÀ ĐẸP HỒ HỌC LÃM 4 TẦNG GIÁ NHỈNH 5 T.Ỷ Giá: 5,8 tỷ 4m 4 lầu DT: 51 m ² 4 pn Quận Bình Tân
	Bán nhà đường số 4 -Bình Tân - dt 100m2 - giá 6 tỷ Giá: 6 tỷ 5m 1 lầu DT: 100 m ² 1 pn Quận Bình Tân		NHÀ ĐẸP 3 TẦNG 72M2(4X18)-MẶT TIỀN DƯƠNG BÀ CUNG-BÊN XE Giá: 7,9 tỷ 10m 2 lầu DT: 72 m ² 3 pn Quận Bình Tân

Cần bán Nhà mặt tiền tại Quận Bình Tân

XƯỞNG MẶT TIỀN - NGAY TÊN LỬA - HƯƠNG LỘ HAI - ĐA CÔNG NĂNG - LÊ VĂN QUỚI
 - DT 760M2 - NHI

Hôm nay



20m 1 lầu 1 phòng ngủ chỗ để xe
 KT: 18x42m Diện tích: 790 m² Hướng: _
 Giá: 69 tỷ Đường Bình Trị Đông, Phường Bình Trị Đông A, Quận Bình Tân, Hồ

Mặt tiền kinh doanh sầm uất đường Hương Lộ 2, 18x40m 1 trệt 1 lầu sân thượng giá 54 tỷ

Hôm nay



12m 2 lầu 5 phòng ngủ
 KT: 18x40m Diện tích: 604 m² Hướng: _
 Giá: 54 tỷ Đường Hương lộ 2, Phường Bình Trị Đông, Quận Bình Tân, Hồ Chí

KHO XƯỞNG SIÊU TO MẶT TIỀN ĐƯỜNG HƯƠNG LỘ 2 - THÍCH HỢP MUA LÀM CÁN BỘ DỊCH VỤ - DT 930M -

Hôm nay



15m 1 lầu 1 phòng ngủ chỗ để xe
 KT: 17x63m Diện tích: 930 m² Hướng: _
 Giá: 60 tỷ Đường Hương lộ 2, Phường Bình Trị Đông A, Quận Bình Tân, Hồ

Chọn khu vực

Kho quy hoạch

Nhà ở

Đất

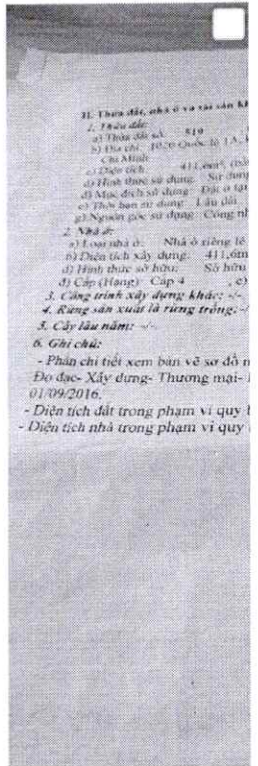
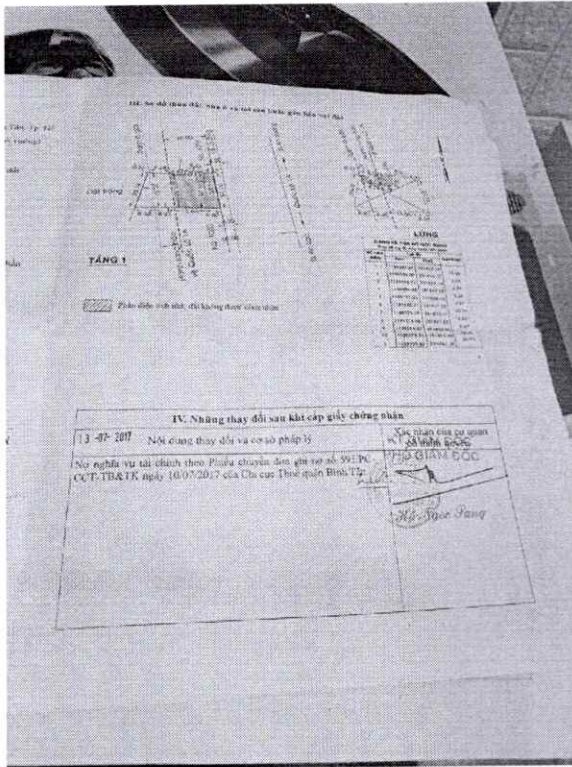
Căn hộ chung cư

Kho, nhà xưởng

Văn phòng

Nhà trọ

Bất động sản



Liên hệ

Chính chủ cần bán 3 mảnh đất Đường Quốc Lộ 1, Phường Tân Tạo A, Quận Bình Tân, Tp Hồ Chí Minh.

90 tỷ · 1632m² · 55.15 triệu /m²

đường Đg Quốc Lộ 1A, Phường Tân Tạo A, Quận Bình Tân, TP. Hồ Chí Minh

Mã tin: 1118107 · Cập nhật 4 tháng trước

Thông tin BDS

Loại BDS:	Đất ở, đất thổ cư	Vị trí:	Trong hẻm
Hướng cửa chính:	Nam	Đường/hẻm vào rộng:	6m
Loại đường:	Đường nhựa	Pháp lý:	Có sổ đỏ

Chính chủ cần bán 3 mảnh đất Đường Quốc Lộ 1, Phường Tân Tạo A, Quận Bình Tân, Tp Hồ Chí Minh.

+ DT Mảnh 1: 411.6m²+ DT Mảnh 2: 272.3 m²+ DT Mảnh 3: 948.5m²Đất nằm vị trí đẹp, tiện ích xung quanh đầy đủ, đã có nhà cấp 4 và kho khoảng 1200m² đang cho thuê:

- Gần siêu thị, gần trường, gần chợ.....giao thông thuận tiện các hướng
- Sổ đỏ chính chủ, pháp lý rõ ràng
- Thích hợp để đầu tư sinh lời.

▶ Giá bán: 90 tỷ

Liên hệ Anh Hùng: 0908546522

Mọi thông tin, nội dung liên quan tới tin rao này là do người đăng tin đăng tải và chịu trách nhiệm. Guland.vn luôn cố gắng để các thông tin được hữu ích nhất cho quý vị tuy nhiên Guland.vn không đảm bảo và không chịu trách nhiệm về bất kỳ thông tin, nội dung nào liên quan tới?

Thông tin cho Ban quản trị Guland.vn theo Hotline Chăm sóc khách hàng

Quay lại

Nhận tin

Liên hệ

Copy link

Chia sẻ



Chosen khu vực

Kho quy hoạch

- Mua bán Đất Quận 7
- Mua bán Đất Quận Tân Bình
- Mua bán Đất Thành phố Thủ Đức
- Mua bán Đất Quận 11
- Mua bán Đất Quận 6
- Mua bán Đất Quận 7
- Mua bán Đất Quận Gò Vấp
- Mua bán Đất Quận Tân Phú
- Mua bán Đất Quận 3
- Mua bán Đất Quận 4
- Mua bán Đất Quận 8
- Mua bán Đất Huyện Củ Chi
- Mua bán Đất Quận Bình Thạnh
- Mua bán Đất Quận Phú Nhuận
- Mua bán Đất Quận 10
- Mua bán Đất Quận 5
- Mua bán Đất Quận Bình Tân

Xem thêm



Liên Hệ Ngay

Xem 89 tin mua bán khác

Mời giới

Gọi điện

Chat Zalo

Yêu cầu tư vấn

Báo tin không hợp lệ

Đăng nhanh bán gọn

Bản đồ quy hoạch Quận Bình Tân, TP. Hồ Chí Minh(HCM) đến 2030

Bản đồ giá nhà đất Quận Bình Tân, TP. Hồ Chí Minh(HCM). Bảng giá nhà đất thị trường.

II. Thửa đất, nhà ở

Số khác gắn liền với thửa

1. Thửa đất

- a) Tên thửa: ...
 b) Địa chỉ: ...
 c) Diện tích: ...
 d) Hình thức sử dụng: ...
 e) Mục đích sử dụng: ...
 g) Thời hạn sử dụng: ...
 h) Nguồn gốc sử dụng: ...

2. Nhà ở

- a) Loại nhà ở: ...
 b) Diện tích xây dựng: ...
 c) Diện tích sàn: ...
 d) Hình thức sở hữu: ...
 e) Thời hạn sở hữu: ...

3. Công trình xây dựng khác

4. Rừng sản xuất và rừng trồng

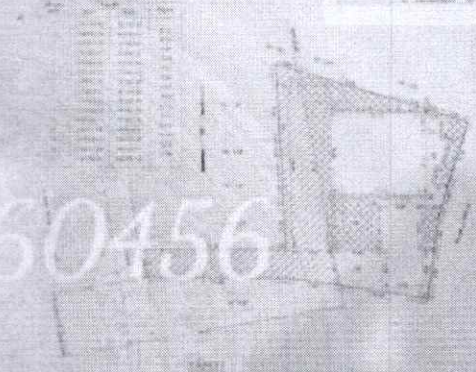
5. Cây lâu năm

6. Ghi khác

- Cập nhật theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số ...
 - Phụ lục kèm theo: Bản vẽ sơ đồ thửa đất số ...
 - Diện tích đất thuộc phạm vi quy hoạch không được công nhận là ...
 - Diện tích sản xuất rừng và phạm vi quy hoạch không được công nhận là ...

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

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



...
 ...
 ...

15-05-2018
 TP. Hồ Chí Minh, ngày ... tháng ... năm ...
 SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TP. HỒ CHÍ MINH
 TUG. GIÁM ĐỐC SỞ
 PHÓ GIÁM ĐỐC VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI

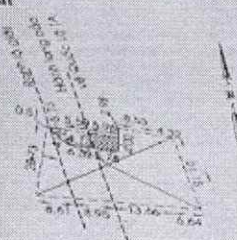


Số vào sổ cấp GCN: ...

IV. Những thay đổi sau khi ráp giấy chứng nhận

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

bản



LUNG

Station Name	Year	Time (s)	Distance (km)
1	1100195.0	191.807.34	1.85
2	1100596.80	591.654.65	2.88
3	1101553.92	519.048.19	5.34
4	1100554.48	191.047.28	9.28
5	1105555.23	519.038.01	0.51
6	1100595.21	519.037.51	30.74
7	1100575.05	519.033.58	8.61
8	1100574.48	519.040.61	8.97
9	1101574.53	519.041.63	20.25
10	1100574.51	519.070.80	20.25
11	1100505.61	519.067.34	

13-07-2017 Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý

Xác nhận của cơ quan
có thẩm quyền

PHÓ GIÁM ĐỐC

Ho-Nar-Fong

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

1. Thửa đất:

- a) Thửa đất số: **510**, tờ bản đồ số: **8**
b) Địa chỉ: **1020 Quốc lộ 1A, khu phố 3, Phường Tân Tao A, Quận Bình Tân, Tp. Hồ Chí Minh**
c) Diện tích: **411,6m²**, (bằng chữ: **Bốn trăm mười một phẩy sáu mét vuông**)
d) Hình thức sử dụng: **Sử dụng riêng**
đ) Mục đích sử dụng: **Đất ở tại đô thị**
e) Thời hạn sử dụng: **Lần dài**
g) Nguồn gốc sử dụng: **Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất**

2. Nhà ở:

- a) Loại nhà ở: **Nhà ở riêng lẻ**
b) Diện tích xây dựng: **411,6m²**, c) Diện tích sàn: **411,6m²**
d) Hình thức sở hữu: **Sở hữu riêng**
đ) Cấp (Hạng): **Cấp 4**, e) Thời hạn sở hữu: **-/-**

3. Công trình xây dựng khác: -/-

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

5. Cây lâu năm: -/-

6. Ghi chú:

- Phần chi tiết xem bản vẽ sơ đồ nhà, đất số 0320/ĐT-BT/2016 do Công ty Cổ phần Đo đạc- Xây dựng- Thương mại- Dịch vụ Đô Thành lập và kiểm định ngày 01/09/2016.
- Diện tích đất trong phạm vi quy hoạch không được công nhận: 389,6m².
- Diện tích nhà trong phạm vi quy hoạch không được công nhận: 293,2m².

13 -07- 2017

Quận Bình Tân, ngày tháng
TM. ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN BÌNH TÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

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

1. Thừa đất:

- a) Thừa đất số: **518**, tờ bản đồ số: **8**
b) Địa chỉ: 1018 Quốc lộ 1A, khu phố 3, Phường Tân Tạo A, Quận Bình Tân, Tp. Hồ Chí Minh
c) Diện tích: 272,3m², (bằng chữ: Hai trăm bảy mươi hai phẩy ba mét vuông)
d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng
đ) Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị
e) Thời hạn sử dụng: Lâu dài
g) Nguồn gốc sử dụng: Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất

2. Nhà ở:

- a) Loại nhà ở: Nhà ở riêng lẻ
b) Diện tích xây dựng: 272,3m², c) Diện tích sàn: 296,3m²
d) Hình thức sở hữu: Sở hữu riêng
đ) Cấp (Hạng): Cấp 4, e) Thời hạn sở hữu: -/-

3. Công trình xây dựng khác: -/-

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

5. Cây lâu năm: -/-

6. Ghi chú:

- Phần chi tiết xem bản vẽ sơ đồ nhà, đất số 0321/DT-BT/2016 do Công ty Cổ phần Đo đạc- Xây dựng- Thương mại- Dịch vụ Đô Thành lập và kiểm định ngày 01/09/2016.
- Diện tích đất trong phạm vi quy hoạch không được công nhận: 418,8m².
- Diện tích nhà trong phạm vi quy hoạch không được công nhận: 329,6m².

13 -07- 2017

Quận Bình Tân, ngày tháng năm 20....

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN BÌNH TÂN

KT. CHỦ TỊCH

Phân chi tiết về đơn vị và số địa nhà, số xã 02/033-01/2016 do Công ty K, a phân
tổ địa, xã đang chuẩn bị. Đơn vị là Thành lập và hoạt động ngày
01/09/2016.
Đơn vị đã được phân và cấp, hoặc không cấp, công nhân 004,4m.
Đơn vị đã được phân và cấp hoặc không được công nhân: 461,5m.

TẦNG 1

NGUYỄN VĂN AN

20/10/2010

STT	TÊN PHÒNG	DIỆN TÍCH (m ²)
1	Phòng 1	12,50
2	Phòng 2	12,50
3	Phòng 3	12,50
4	Phòng 4	12,50
5	Phòng 5	12,50
6	Phòng 6	12,50
7	Phòng 7	12,50
8	Phòng 8	12,50
9	Phòng 9	12,50
10	Phòng 10	12,50
11	Phòng 11	12,50
12	Phòng 12	12,50
13	Phòng 13	12,50
14	Phòng 14	12,50
15	Phòng 15	12,50
16	Phòng 16	12,50
17	Phòng 17	12,50
18	Phòng 18	12,50
19	Phòng 19	12,50
20	Phòng 20	12,50
21	Phòng 21	12,50
22	Phòng 22	12,50
23	Phòng 23	12,50
24	Phòng 24	12,50
25	Phòng 25	12,50
26	Phòng 26	12,50
27	Phòng 27	12,50
28	Phòng 28	12,50
29	Phòng 29	12,50
30	Phòng 30	12,50
31	Phòng 31	12,50
32	Phòng 32	12,50
33	Phòng 33	12,50
34	Phòng 34	12,50
35	Phòng 35	12,50
36	Phòng 36	12,50
37	Phòng 37	12,50
38	Phòng 38	12,50
39	Phòng 39	12,50
40	Phòng 40	12,50
41	Phòng 41	12,50
42	Phòng 42	12,50
43	Phòng 43	12,50
44	Phòng 44	12,50
45	Phòng 45	12,50
46	Phòng 46	12,50
47	Phòng 47	12,50
48	Phòng 48	12,50
49	Phòng 49	12,50
50	Phòng 50	12,50
51	Phòng 51	12,50
52	Phòng 52	12,50
53	Phòng 53	12,50
54	Phòng 54	12,50
55	Phòng 55	12,50
56	Phòng 56	12,50
57	Phòng 57	12,50
58	Phòng 58	12,50
59	Phòng 59	12,50
60	Phòng 60	12,50
61	Phòng 61	12,50
62	Phòng 62	12,50
63	Phòng 63	12,50
64	Phòng 64	12,50
65	Phòng 65	12,50
66	Phòng 66	12,50
67	Phòng 67	12,50
68	Phòng 68	12,50
69	Phòng 69	12,50
70	Phòng 70	12,50
71	Phòng 71	12,50
72	Phòng 72	12,50
73	Phòng 73	12,50
74	Phòng 74	12,50
75	Phòng 75	12,50
76	Phòng 76	12,50
77	Phòng 77	12,50
78	Phòng 78	12,50
79	Phòng 79	12,50
80	Phòng 80	12,50
81	Phòng 81	12,50
82	Phòng 82	12,50
83	Phòng 83	12,50
84	Phòng 84	12,50
85	Phòng 85	12,50
86	Phòng 86	12,50
87	Phòng 87	12,50
88	Phòng 88	12,50
89	Phòng 89	12,50
90	Phòng 90	12,50
91	Phòng 91	12,50
92	Phòng 92	12,50
93	Phòng 93	12,50
94	Phòng 94	12,50
95	Phòng 95	12,50
96	Phòng 96	12,50
97	Phòng 97	12,50
98	Phòng 98	12,50
99	Phòng 99	12,50
100	Phòng 100	12,50

☒ Phần diện tích này, đất không được công nhận

August 2, 1891

Hô Ngọc Phan

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

1. Thừa đất:

- a) Thừa đất số: **517**, tờ bản đồ số: **8**
b) Địa chỉ: 1022 Quốc lộ 1A, khu phố 3, Phường Tân Tạo A, Quận Bình Tân, Tp. Hồ Chí Minh
c) Diện tích: **948,5m²**, (bằng chữ: Chín trăm bốn mươi tám phẩy năm mét vuông)
đ) Hình thức sử dụng: **Sử dụng riêng**
đ) Mục đích sử dụng: **Đất ở tại đô thị**
e) Thời hạn sử dụng: **Lâu dài**
g) Nguồn gốc sử dụng: **Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất**

2. Nhà ở:

- a) Loại nhà ở: **Nhà ở riêng lẻ**
b) Diện tích xây dựng: **948,5m²**, c) Diện tích sàn: **948,5m²**
d) Hình thức sở hữu: **Sở hữu riêng**
đ) Cấp (Hạng): **Cấp 4**, e) Thời hạn sở hữu: **-/-**

3. Công trình xây dựng khác: -/-

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

5. Cây lâu năm: -/-

6. Ghi chú:

- Phần chi tiết xem bản vẽ sơ đồ nhà, đất số 0319/ĐT-BT/2016 do Công ty Cổ phần Đo đạc- Xây dựng- Thương mại- Dịch vụ Đô Thành lập và kiểm định ngày 01/09/2016.
- Diện tích đất trong phạm vi quy hoạch không được công nhận: 604,4m².
- Diện tích nhà trong phạm vi quy hoạch không được công nhận: 461,8m².

13 -07- 2017

Quận Bình Tân, ngày tháng năm 20....

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN BÌNH TÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



GIẤY CHỨNG NHẬN
QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

ỦY BAN NHÂN DÂN

QUẬN BÌNH TÂN - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH ¹²³⁷

7 9 7 7 7 2 7 4 5 7 0 0 4 7 2

CHỨNG NHẬN

Mục I. Chủ sở hữu nhà ở và sử dụng đất ở

Ông: LÊ PHÚ PHƯƠNG
Bà: TẠ THỊ TRANG

Năm sinh: 1959 CMND số: 022893612
Năm sinh: 1960 CMND số: 021175281

Mục II. Thực trạng nhà ở, đất ở

1/ Nhà ở	2/ Đất ở
Địa chỉ: 1090 đường Quốc Lộ 1A, khu phố 2, phường Tân Tạo A, quận Bình Tân.	Thửa đất số: 86,87 Tờ bản đồ số: 53 - TL 2005
Diện tích sàn (nhà ở, căn hộ): 423,2 m ²	Diện tích: 533,5 m ²
Kết cấu nhà: Tường gạch, sàn BTCT, mái BTCT+tôn.	Sử dụng riêng: 533,5 m ²
Cấp (hạng) nhà ở: 03	Sử dụng chung: 0,00 m ²
Số tầng (tầng): 02	Đất được giao hoặc thuê:
Năm xây dựng: x	Hợp đồng thuê đất (số, ngày, tháng, năm):
Diện tích sân nhà phụ (nếu có): 0,00 m ²	Thời gian thuê từ ngày - tháng - năm -
Thời hạn được sở hữu: Lâu dài	đến ngày - tháng - năm -

Mục III, Mục IV ở trang sau là thành phần của giấy chứng nhận này

Bình Tân, ngày tháng năm

TM. Ủy ban nhân dân quận Bình Tân.

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Huỳnh Văn Biết

Hồ sơ gốc số

H/000001/2009/Tân Tạo A

6486
1000

Mục IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy		
Ngày, tháng, năm	Nội dung thay đổi	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền (Ký, đóng dấu)
(1)	(2)	(3)
16-04-2018	- Chuyển nhượng cho Ông Xe Văn Phước, Sinh năm: 1960, CMND số: 020642590 và Bà Nguyễn Thị Thanh Vân, Sinh năm: 1961, CMND số: 021672936, địa chỉ thường trú: 345 Nguyễn Thị Nhỏ, Phường 16, Quận 11, Tp. Hồ Chí Minh; theo hồ sơ số 139970.CN.001	KT.GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC CHỖ NHANH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI Q. BÌNH TÂN
08-11-2024	Chuyển nhượng cho Bà Lê Thị Kim Tuyền, ngày sinh 15/06/1968, CCCD: 079168006666, địa chỉ tại 81-83-85-87-89-91-93 Phạm Đình Hồ, Phường 02, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh theo hồ sơ số 139970.CN.004	KT.GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC CHỖ NHANH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI Q. BÌNH TÂN Nguyễn Văn Lợi

NHỮNG VẤN ĐỀ CẦN LƯU Ý

1. Chủ sở hữu có quyền và nghĩa vụ đối với nhà ở, đất ở theo quy định của pháp luật.
2. Tổ chức, cá nhân nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, nhận tặng cho, nhận đổi nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất ở phải làm thủ tục theo quy định của pháp luật để được cấp giấy chứng nhận mới.
3. Chủ sở hữu không được tự ý sửa chữa, tẩy xóa, viết thêm bất kỳ nội dung nào trong giấy chứng nhận.
4. Chủ sở hữu có trách nhiệm:
 - Giữ gìn, bảo quản giấy chứng nhận; trường hợp mất giấy chứng nhận phải báo ngay với công an phường, xã, thị trấn nơi gắn nhất và cơ quan cấp giấy.
 - Khi giấy chứng nhận bị hư hỏng, rách nát hoặc mục IV hết chỗ ghi thì chủ sở hữu phải đến cơ quan cấp giấy chứng nhận làm thủ tục để được cấp đổi giấy mới.

**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



**ĐẠI DIỆN BÊN B
GIÁM ĐỐC**

NGUYỄN THỊ DIỆU VI