

△△ Số chứng thư: 012/2025/A.055 (Số hợp đồng: A.068/25/SaigonPA/HĐ)

△△ Khách hàng yêu cầu thẩm định giá: Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Việt Mỹ

△△ Địa chỉ: Số 64, Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đa Kao, Quận 1, Tp.HCM

△△ Tài sản thẩm định giá: Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 880, tờ bản đồ số 18, địa chỉ: Phường Tân Phong, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

△△ Địa chỉ tài sản thẩm định: Phường Tân Phong, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

△△ Ngày phát hành chứng thư: 23/04/2025.

Số : 012/2025/A.055

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 04 năm 2025



CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Việt Mỹ

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số A.068/25/SaigonPA/HĐ ngày 18/04/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Việt Mỹ;

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định giá số 012/2025/A.055 ngày 23/04/2025 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.055 ngày 23/04/2025 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng: Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Việt Mỹ
- Mã số thuế : 0305305951
- Địa chỉ : Số 64, Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đa Kao, Quận 1, Tp.HCM
- Đại diện : Ông Phan Vũ Thuận 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 : Tầng 2-3, số 151 Trần Huy Liệu, Phường 8, Quận Phú Nhuận, TP HCM.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 880, tờ bản đồ số 18, địa chỉ: Phường Tân Phong, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tháng 04/2025.
- Thời điểm khảo sát hiện trạng 18/04/2025.

5. MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Phục vụ công tác vay vốn.

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

- Cơ sở giá trị thị trường.

7. GIẢ THIẾT VÀ GIẢ THIẾT ĐẶC BIỆT:

- Pháp lý của tài sản thẩm định giá do khách hàng cung cấp là hợp pháp và đáng tin cậy.
- Điều kiện giao dịch trên thị trường bình thường, người bán sẵn sàng bán, người mua sẵn sàng mua, thông tin minh bạch, các bên tham gia đều có lợi ích và không bị ép buộc.
- Giá ước tính giao dịch thành công là giá có thể đại diện cho giá giao dịch tài sản trên thị trường.
- Khách hàng/đại diện khách hàng cung cấp thông tin về tài sản/hướng dẫn khảo sát tài sản trung thực, có đầy đủ thẩm quyền, hiểu biết về tài sản.
- 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)
I	Thửa đất số 880, tờ bản đồ số 18, địa chỉ: Phường Tân Phong, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh	72,0		
1	Giá trị quyền sử dụng đất	72,0	158.004.000	11.376.288.000
Tổng giá trị (VND)				11.376.288.000

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 11.376.000.000 VND.

Bằng chữ: Mười một tỷ ba trăm bảy mươi sáu 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 đối với bất động sản và ba (03) tháng đối với động sản kể từ ngày phát hành chứng thư thẩm định giá này.

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

- Kết quả thẩm định giá chỉ có hiệu lực khi các bên tham gia tuân thủ và hoàn thành các điều khoản trong hợp đồng thẩm định giá số A.068/25/SaigonPA/HĐ. Trong trường hợp khách hàng không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ bao gồm nghĩa vụ thanh toán đã ghi trong Hợp đồng nêu trên trong thời hạn quy định thì mặc nhiên hợp đồng vô hiệu và toàn bộ Chứng thư/ Báo cáo thẩm định giá liên quan đến Hợp đồng này nếu được thoả thuận giao trước cho khách hàng sẽ không có giá trị pháp lý.
- Kết quả thẩm định giá trên chỉ có giá trị khi chủ tài sản đã hoàn tất các thủ tục pháp lý và nghĩa vụ tài chính về quyền sử dụng đất và/hoặc quyền sở hữu công trình xây dựng theo quy định của Pháp luật.
- Khách hàng là chủ tài sản hoặc bên thứ ba yêu cầu thẩm định giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc cung cấp hồ sơ pháp lý, tài liệu liên quan quyền sở hữu, quyền sử dụng, đặc tính kinh tế - kỹ thuật và các tính năng khác có liên quan đến tài sản thẩm định và hướng dẫn tổ thẩm định giá khi khảo sát vị trí và hiện trạng thực tế tài sản.
- Khách hàng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác của danh mục, số lượng và các thông tin khác liên quan đến tài sản được thẩm định giá đã cung cấp. Tổ thẩm định giá không thẩm định tính sở hữu hợp pháp hay những thay đổi pháp lý trên giấy tờ gốc mà có thể hiện hoặc không thể hiện trên bản sao đã được cung cấp, và tổ thẩm định giá định rằng tất cả giấy tờ pháp lý được cung cấp là trung thực và chính xác.
- Kết quả thẩm định trên đây, mặc dù đã được khảo sát, phân tích rất kỹ lưỡng nhưng vẫn là ý chủ quan của tổ thẩm định giá. Nó có giá trị tham khảo cho mục đích đã ghi trong hợp đồng tại thời điểm thẩm định giá.
- Báo cáo kết quả thẩm định giá được lập dựa trên pháp lý, đặc điểm kinh tế kỹ thuật, hiện trạng của tài sản thẩm định, năng lực chuyên môn của tổ thẩm định, các giả định, giả thiết được nêu xuyên suốt trong nội dung của báo cáo. Độ tin cậy của báo cáo phụ thuộc nhiều vào khả năng nhận xét và mức độ am hiểu của người đọc đối với các điều khoản đính kèm trong bản báo cáo này. Saigon PA và tổ thẩm định giá hoàn toàn không có bất kỳ lợi ích nào, ngoài hợp đồng dịch vụ thẩm định giá, có thể gây ra mâu thuẫn làm ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định.

- Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị khi đi kèm với các giả thiết, giả định được nêu xuyên suốt trong báo cáo kết quả thẩm định giá. Khách hàng và các bên liên quan chấp nhận rủi ro khi một số giả định được nêu ra có thể không chính xác trong thực tế, làm ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan cần xem xét kỹ trước khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Các số liệu được đo lại trên bản vẽ sơ đồ nhà đất hoặc bản đồ quy hoạch như diện tích, chiều rộng mặt tiền, chiều rộng mặt cắt đường (nếu có) chỉ mang tính tham khảo do có thể có sự sai lệch tỷ lệ trên bản vẽ hoặc sai số trong quá trình đo đạc của tổ thẩm định. Sự sai lệch này có thể ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng "cho một mục đích thẩm định giá" duy nhất theo yêu cầu của khách hàng tại hợp đồng. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.
- Chứng thư thẩm định giá được phát hành 03 bản chính, trong đó Saigon PA giữ 01 bản, khách hàng giữ 02 bản - có giá trị như nhau.
- Mọi hình thức sao chép Chứng thư thẩm định giá không có sự đồng ý bằng văn bản của Saigon PA đều là hành vi vi phạm pháp luật.

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN

THẨM ĐỊNH VIÊN

GIÁM ĐỐC



Mai Thanh Bình



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 23 tháng 04 năm 2025

BÁO CÁO THẨM ĐỊNH GIÁ

1. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên DN : Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn (Saigon PA).
- Địa chỉ : Tầng 2-3, số 151 Trần Huy Liệu, Phường 8, Quận Phú Nhuận, TP HCM.
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá mã số 012/TĐG do Bộ Tài chính cấp lần đầu ngày 19/08/2015 và cấp đổi lần 3 ngày 21/09/2022.
- Hoạt động theo Thông báo số 1315/TB-BTC ngày 29/12/2023 của Bộ Tài chính về việc doanh nghiệp đủ điều kiện hoạt động kinh doanh dịch vụ thẩm định giá năm 2024.
- Điện thoại : 028.3993.6939 Hotline: 0909.186.779
- Email : info@thamdinggiasaigon.com Website: http://saigonpa.vn

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

2.1. Thông tin về khách hàng thẩm định giá:

- Tên khách hàng: Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Việt Mỹ
- Mã số thuế : 0305305951
- Địa chỉ : Số 64, Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đa Kao, Quận 1, Tp.HCM
- Đại diện : Ông Phan Vũ Thuận Chức vụ: Giám đốc

2.2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 880, tờ bản đồ số 18, địa chỉ: Phường Tân Phong, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.3. Mục đích thẩm định giá:

- Phục vụ công tác vay vốn

2.4. Cơ sở giá trị thẩm định giá:

- Cơ sở giá trị thị trường

2.5. Thời điểm thẩm định giá:

- Tháng 04/2025.
- Ngày khảo sát hiện trạng 18/04/2025.

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;

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;
- Luật nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023;
- Nghị định số 78/2024/NĐ-CP ngày 01/07/2024 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều chỉnh điều của Luật giá về thẩm định giá.
- Nghị định 95/2024/NĐ-CP ngày 24/07/2024 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở;
- Nghị định số 71/2024 ngày 27/06/2024 của Chính phủ về Quy định về giá đất;
- Thông tư 34/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Quy định thi, quản lý, cấp và thu hồi Thẻ thẩm định viên về giá;
- Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về quy tắc đạo đức nghề nghiệp thẩm định giá, phạm vi công việc thẩm định giá, cơ sở giá trị thẩm định giá, hồ sơ thẩm định giá;
- Thông tư số 32/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ thị trường, cách tiếp cận từ chi phí, cách tiếp cận từ thu nhập;
- Thông tư số 31/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về thu thập và phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá;
- Thông tư số 36/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về thẩm định giá doanh nghiệp;
- Thông tư số 37/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về thẩm định giá tài sản vô hình;
- Thông tư số 38/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Quy trình về đánh giá hoạt động doanh nghiệp thẩm định giá; trích lập dự phòng rủi ro nghề nghiệp, chế độ báo cáo về hoạt động thẩm định giá của doanh nghiệp thẩm định giá và chi phí phục vụ cho việc thẩm định giá của doanh nghiệp thẩm định giá và chi phí phục vụ cho việc thẩm định giá của hội đồng thẩm định giá;
- Thông tư số 42/2024/TT-BTC ngày 20/06/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá bất động sản;
- Thông tư số 39/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Quy trình đào tạo, bồi dưỡng, cập nhật kiến thức và cấp chứng chỉ nghiệp vụ thẩm định giá;
- Thông tư số 19/VBHN-BTC ngày 20/07/2017 của Bộ Tài chính, Hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định;
- Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10/6/2013 và áp dụng từ năm tài chính năm 2013, được sửa đổi, bổ sung bởi 02 Thông tư sau:
- Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số Điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 28/11/2016 và áp dụng từ năm tài chính 2016.
- Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/4/2017 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 4 năm 2013 và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13 tháng 10 năm 2016 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 26/5/2017 và áp dụng từ năm tài chính 2016.

- Quyết định số 36/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 do Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương ban hành quy định bảng giá các loại đất giai đoạn 2020 -2024 trên địa bàn tỉnh Bình Dương;
- Quyết định 66/2024/QĐ-UBND ngày 24/09/2024 của UBND 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;
- 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 1315/TB-BTC ngày 29/12/2023 của Bộ Tài chính về việc công bố Danh sách thẩm định về giá đủ điều kiện hành nghề thẩm định giá kể từ ngày 01/01/2024 tại các doanh nghiệp thẩm định giá; Danh sách doanh nghiệp thẩm định giá, chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá không bảo đảm điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá kể từ ngày 01/01/2024;
- Hợp đồng thẩm định giá số A.047/25/SaigonPA/HĐ ngày 22/11/2024 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Ngân hàng Nông nghiệp và Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Việt Mỹ;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 840140, sổ vào sổ cấp GCN: CT05827 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21/02/2011.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

3.1. Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 880, tờ bản đồ số 18, địa chỉ: Phường Tân Phong, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

3.1.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại: thửa đất số 880, tờ bản đồ số 18, địa chỉ: Phường Tân Phong, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp Đường số 43 (đường nhựa, lòng đường rộng khoảng 5,5m); thuộc khu dân cư An Phú Hưng. Vị trí tài sản cách đường Nguyễn Thị Thập khoảng 200m; cách giao lộ Lê Văn Lương – Nguyễn Thị Thập khoảng 950m.

3.1.2. Hiện trạng khu đất

- Diện tích đất được chứng nhận theo giấy chứng nhận là: 72m².
- Chiều rộng mặt tiền: Khoảng 4m.
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị.
- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.
- Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất, có thu tiền sử dụng đất. Quyết định số 926/QĐ-TTg ngày 22 tháng 9 năm 2000 của Thủ tướng Chính phủ và Quyết định số 1890/QĐ-UBND ngày 04 tháng 5 năm 2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.
- Hình dạng lô đất: Cân đối.
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: Đất trống.

3.1.3. Thông tin quy hoạch

Tại thời điểm thẩm định giá, tham khảo Cổng thông tin quy hoạch của Sở Quy hoạch kiến trúc Tp. HCM (<http://:thongtinquyhoach.hochiminhcity.gov.vn>), khu vực tài sản thẩm định tọa lạc chưa có quy hoạch chi tiết.

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

4.1. Thông tin tổng quan về thị trường

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

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

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

5. GIẢ THIẾT VÀ GIẢ THIẾT ĐẶC BIỆT:

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

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

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

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Thời điểm/Tình trạng giao dịch		Rao bán tháng 04/2025	Rao bán tháng 04/2025	Rao bán tháng 04/2025
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	Đường số 43 khu dân cư An Phú Hưng, phường Tân Phong, quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh	Đường số 44 khu dân cư An Phú Hưng, phường Tân Phong, quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh	Đường số 43 khu dân cư An Phú Hưng, phường Tân Phong, quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh	Đường số 30 khu dân cư An Phú Hưng, phường Tân Phong, quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh
6	Chiều rộng mặt tiền	4,0m	4,0m	4,0m	4,0m
7	Quy mô diện tích	72,0m ²	76,0m ²	72,0m ²	72,0m ²
8	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
9	Hình dáng	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)		13.300.000.000	13.800.000.000	14.200.000.000
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 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)		11.970.000.000	12.834.000.000	12.750.000.000
14	Kết cấu công trình xây dựng		Đất trống	Nhà 1 trệt + 2 lầu + MCCT	Nhà 1 trệt + 2 lầu + MCCT
15	Diện tích sàn sử dụng		0,0	188,4	184,4
16	Giá trị công trình xây dựng (VND)		0	1.412.594.940	1.382.603.540
17	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		157.500.000	158.631.000	157.881.000
18	Thông tin tham chiếu		Anh Hoàng 0936.801.929	Anh Hoàng 0936.801.929	Chị Hằng 0902.641.228

❖ **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)		157.500.000	158.631.000	157.881.000
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		157.500.000	158.631.000	157.881.000
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		157.500.000	158.631.000	157.881.000
3	Vị trí	Đường số 43 khu dân cư An Phú Hưng, phường Tân Phong, quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh	Đường số 44 khu dân cư An Phú Hưng, phường Tân Phong, quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh	Đường số 43 khu dân cư An Phú Hưng, phường Tân Phong, quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh	Đường số 30 khu dân cư An Phú Hưng, phường Tân Phong, quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		157.500.000	158.631.000	157.881.000
4	Chiều rộng mặt tiền	4,0m	4,0m	4,0m	4,0m
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		157.500.000	158.631.000	157.881.000
5	Quy mô diện tích	72,0m ²	76,0m ²	72,0m ²	72,0m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		157.500.000	158.631.000	157.881.000
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		157.500.000	158.631.000	157.881.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
7	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		157.500.000	158.631.000	157.881.000
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		157.500.000	158.631.000	157.881.000
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		157.500.000	158.631.000	157.881.000
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		158.004.000		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		-0,3%	0,4%	-0,1%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		158.004.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		0	0	0
	Số lần điều chỉnh		0	0	0
	Biên độ điều chỉnh		0,0%	0,0%	0,0%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		0	0	0

❖ **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 không có sự khác biệt về các yếu tố so sánh so với tài sản cần thẩm định.

❖ **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 **158.004.000 VND/m²**.
- Tài sản thẩm định giá có tổng diện tích đất là: 72m².

$$\begin{aligned}
 \text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích đất} \times \text{Đơn giá đất} \\
 &= 72 \text{ m}^2 \times 158.004.000 \text{ VND/m}^2 \\
 &= \mathbf{11.376.288.000 \text{ VND.}}
 \end{aligned}$$

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)
I	Thửa đất số 880, tờ bản đồ số 18, địa chỉ: Phường Tân Phong, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh	72,0		
1	Giá trị quyền sử dụng đất	72,0	158.004.000	11.376.288.000
Tổng giá trị (VND)				11.376.288.000

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 11.376.000.000 VND.

Bằng chữ: Mười một tỷ ba trăm bảy mươi sáu 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 đối với bất động sản và ba (03) tháng đối với động sản kể từ ngày phát hành báo cáo thẩm định giá này.

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

- Kết quả thẩm định giá chỉ có hiệu lực khi các bên tham gia tuân thủ và hoàn thành các điều khoản trong hợp đồng thẩm định giá số A.068/25/SaigonPA/HĐ. Trong trường hợp khách hàng không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ bao gồm nghĩa vụ thanh toán đã ghi trong Hợp đồng nêu trên trong thời hạn quy định thì mặc nhiên hợp đồng vô hiệu và toàn bộ Chứng thư/ Báo cáo thẩm định giá liên quan đến Hợp đồng này nếu được thoả thuận giao trước cho khách hàng sẽ không có giá trị pháp lý.
- Kết quả thẩm định giá trên chỉ có giá trị khi chủ tài sản đã hoàn tất các thủ tục pháp lý và nghĩa vụ tài chính về quyền sử dụng đất và/hoặc quyền sở hữu công trình xây dựng theo quy định của Pháp luật.
- Khách hàng là chủ tài sản hoặc bên thứ ba yêu cầu thẩm định giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc cung cấp hồ sơ pháp lý, tài liệu liên quan quyền sở hữu, quyền sử dụng, đặc tính kinh tế - kỹ thuật và các tính năng khác có liên quan đến tài sản thẩm định và hướng dẫn tổ thẩm định giá khi khảo sát vị trí và hiện trạng thực tế tài sản.
- Khách hàng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác của danh mục, số lượng và các thông tin khác liên quan đến tài sản được thẩm định giá đã cung cấp. Tổ thẩm định giá không thẩm định tính sở hữu hợp pháp hay những thay đổi pháp lý trên giấy tờ gốc mà có thể hiện hoặc không thể hiện trên bản sao đã được cung cấp, và tổ thẩm định giá định rằng tất cả giấy tờ pháp lý được cung cấp là trung thực và chính xác.
- Kết quả thẩm định trên đây, mặc dù đã được khảo sát, phân tích rất kỹ lưỡng nhưng vẫn là ý chủ quan của tổ thẩm định giá. Nó có giá trị tham khảo cho mục đích đã ghi trong hợp đồng tại thời điểm thẩm định giá.
- Báo cáo kết quả thẩm định giá được lập dựa trên pháp lý, đặc điểm kinh tế kỹ thuật, hiện trạng của tài sản thẩm định, năng lực chuyên môn của tổ thẩm định, các giả định, giả thiết được nêu xuyên suốt trong nội dung của báo cáo. Độ tin cậy của báo cáo phụ thuộc nhiều vào khả năng nhận xét và mức độ am hiểu của người đọc đối với các điều khoản đính kèm trong bản báo cáo này. Saigon PA và tổ thẩm định giá hoàn toàn không có bất kỳ lợi ích nào, ngoài hợp đồng dịch vụ thẩm định giá, có thể gây ra mâu thuẫn làm ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định.

- Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị khi đi kèm với các giả thiết, giả định được nêu xuyên suốt trong báo cáo kết quả thẩm định giá. Khách hàng và các bên liên quan chấp nhận rủi ro khi một số giả định được nêu ra có thể không chính xác trong thực tế, làm ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan cần xem xét kỹ trước khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Các số liệu được đo lại trên bản vẽ sơ đồ nhà đất hoặc bản đồ quy hoạch như diện tích, chiều rộng mặt tiền, chiều rộng mặt cắt đường (nếu có) chỉ mang tính tham khảo do có thể có sự sai lệch tỷ lệ trên bản vẽ hoặc sai số trong quá trình đo đạc của tổ thẩm định. Sự sai lệch này có thể ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng "cho một mục đích thẩm định giá" duy nhất theo yêu cầu của khách hàng tại hợp đồng. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.

10. CÁC PHỤ LỤC KÈM THEO: (Nếu có)

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

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN

THẨM ĐỊNH VIÊN

GIÁM ĐỐC



Mai Thanh Bình



ThS. Lê Lực Quang

Số thẻ TĐV về giá: XII17.1821



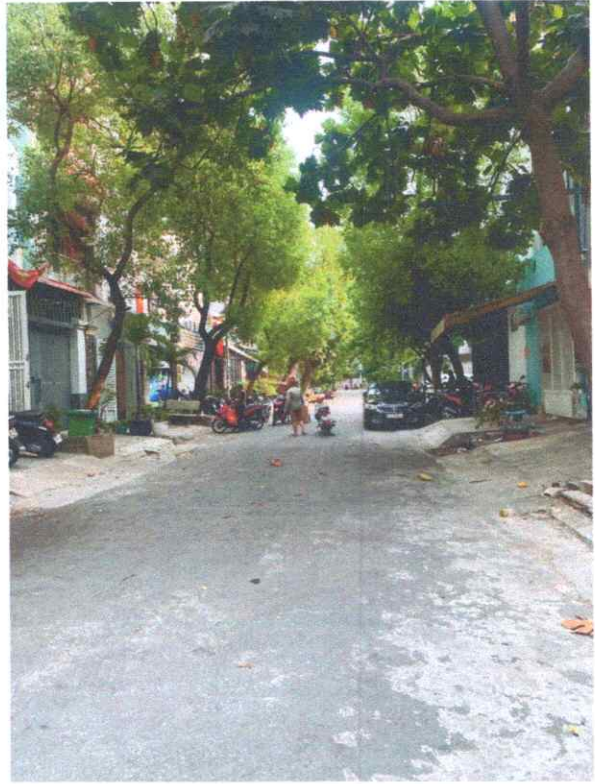
Nguyễn Thị Diệu Vi

Số thẻ TĐV về giá: IX14.1228

MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ



Mặt tiền tài sản thẩm định giá



Đường tiếp giáp tài sản thẩm định giá

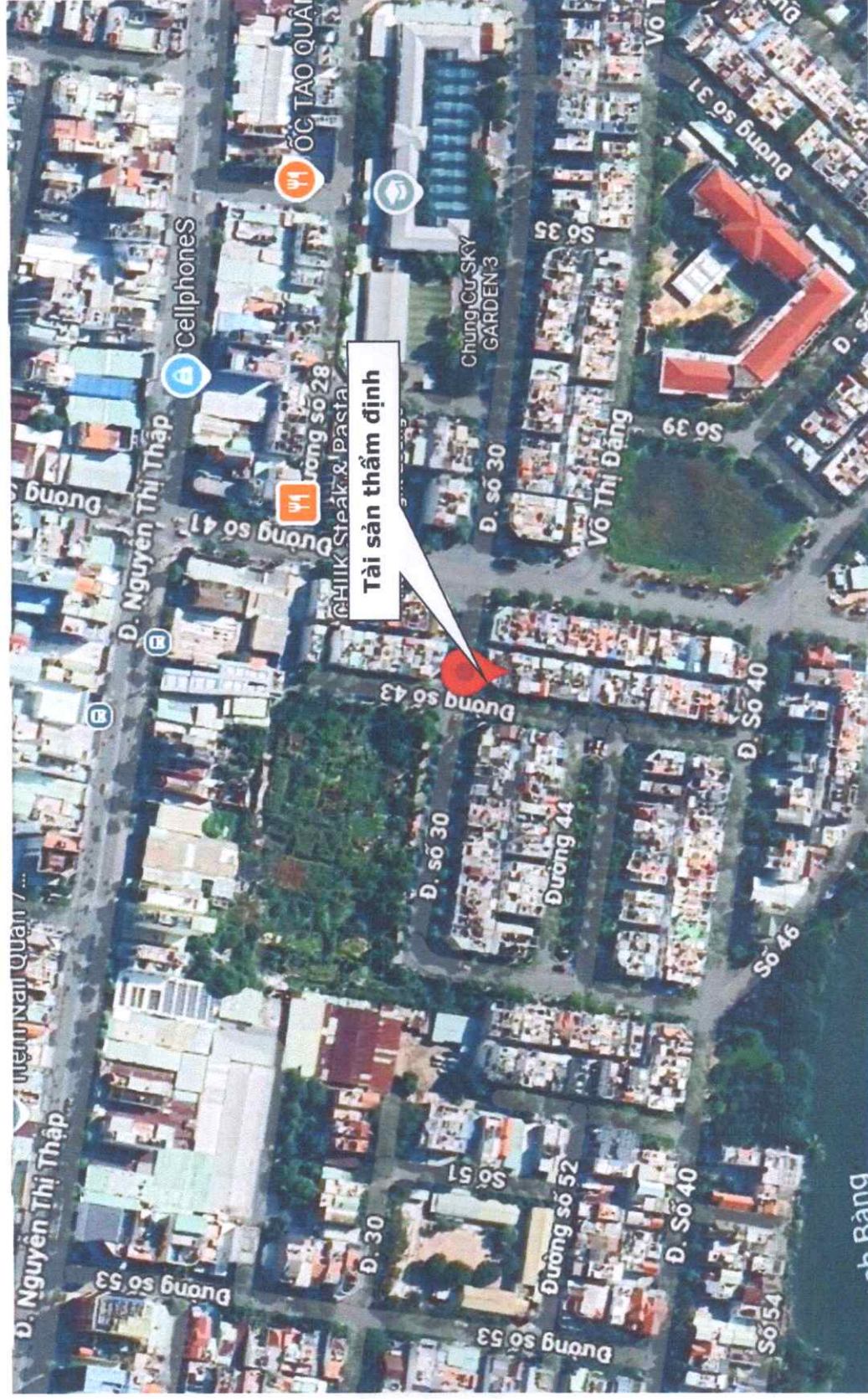


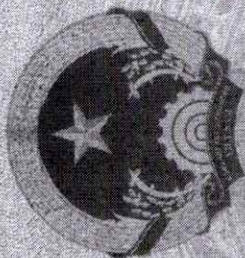
Hiện trạng tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ





GIẤY CHỨNG NHẬN

QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GÁN LIÊN VỚI ĐẤT

I. Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất:

CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG TÂN THUẬN

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4104000116 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp đăng ký lần đầu ngày 08 tháng 6 năm 2005; đăng ký thay đổi lần thứ 1 ngày 05 tháng 5 năm 2006.

Địa chỉ trụ sở: Số 325 Huỳnh Tấn Phát, phường Tân Thuận Đông, quận 7.

BD 840140

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
13/6/2012 Đã chuyển nhượng cho Ông : NGUYỄN TUẤN KHANH Năm sinh : 1968 CMND : 023 896 518 Hộ khẩu thường trú : 351/5/9 Lạc Long Quân, phường 5, quận 11, TPHCM Bà : DUONG THI THANH HUYNH Năm sinh : 1977 CMND : 023 970 698 Hộ khẩu thường trú : 351/5/9 Lạc Long Quân, phường 5, quận 11, TPHCM Theo hợp đồng CNQSDĐ số : 0000910/HĐGD ngày 07/04/2012 do Văn phòng công chứng An Lạc chứng nhận Theo hồ sơ số : 2.2626...272.224...C.T.T.P.H 11/01/2014 Chuyển nhượng cho : Ông : PHAM VAN THANH Năm sinh : 1972 CMND : 025 145 063 Bà : TRAN LE BAO CHAU Năm sinh : 1972 CMND : 025 549 978 Cung bộ khẩu thường trú : 3C12 khu phố 3A, phường Thanh Lộc quận 12, TP HCM Theo hợp đồng CNQSDĐ số 00000275 ngày 10/01/2014 do Văn phòng công chứng Tân Thuận TP HCM chứng nhận. Thư hỏi hợp đồng nêu trên Theo hồ sơ số : 27A.00.0000.3d.1N.1H * Đã xóa đăng ký thế chấp.	VP ĐKQSDĐ KT GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC <i>Nguyễn Ngọc Vũ</i> VP ĐKQSDĐ KT GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC <i>Nguyễn Ngọc Vũ</i> 21-02-2025 KT GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC <i>Đỗ Hòa Nam</i>

Kèm theo GCN này có Trang bổ sung số 01



2 7 4 9 0 1 0 0 1 1 1 5

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

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

1. Thừa đất:

- Thừa đất số: 880, tờ bản đồ số: 18 (Theo tài liệu năm 2003)
- Địa chỉ: Phường Tân Phong, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh.
- Diện tích: 72 m² (Bằng chữ: Bảy mươi hai mét vuông)
- Hình thức sử dụng: Riêng: 72 m², chung: không m²
- Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị.
- Thời hạn sử dụng: Lâu dài.
- Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất, có thu tiền sử dụng đất.

Quyết định số 926/QĐ-TTg ngày 22 tháng 9 năm 2000 của Thủ tướng Chính phủ và Quyết định số 1890/QĐ-UBND ngày 04 tháng 5 năm 2009 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.

- Nhà ở: -/-
- Công trình xây dựng khác: Chưa chứng nhận quyền sở hữu.
- Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-
- Cây lâu năm: -/-
- Chú thích:

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 01 năm 2011
TM. ỦY BAN NHÂN DÂN TP. HỒ CHÍ MINH

TUQ CHỦ TỊCH

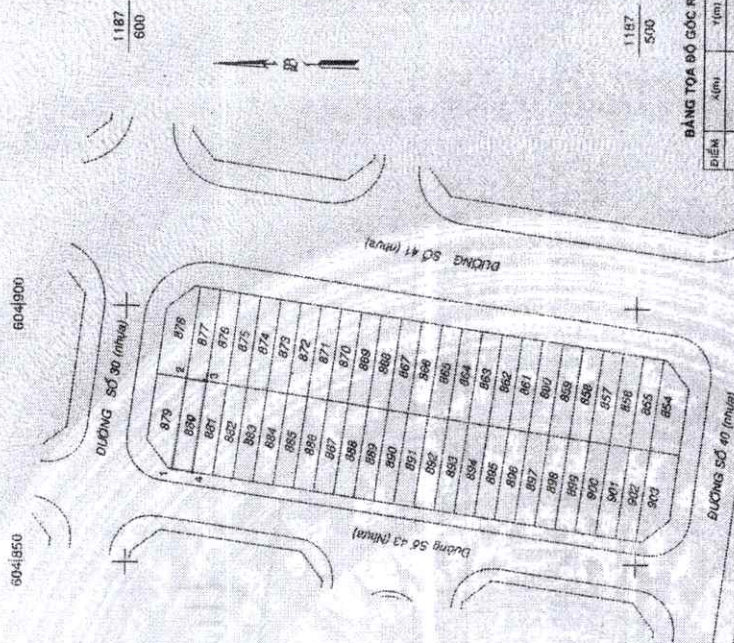
GIÁM ĐỐC SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG



Đào Anh Kiệt

Số vào sổ cấp GCN: 61/05/2011

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

* Chuyển nhượng cho ông PHAN VŨ THUAN, CCCD số 089077601941, và vợ là bà NGUYỄN THỊ THANH THUY, CCCD số 079180010342. Theo hồ sơ số 010827/CN-006.



TRANG BỔ SUNG GIẤY CHỨNG NHẬN

Thửa đất số: 880

Tờ bản đồ số: 18 P. Tân Phong

Số phát hành GCN: B0840140

Số vào sổ cấp GCN: 010827

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý

Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

* Thẻ chấp bằng Quyền sử dụng đất tại NH TMCP NGOẠI
THƯƠNG VIỆT NAM - CN TP.HCM
Địa chỉ: 10 Võ Văn Kiệt, Quận 1, TP.HCM
Theo hợp đồng số 0665/NHNT-TN/15 ngày 01/07/2015
Theo hồ sơ số: 040.827.XC.RD2

CHI NHÁNH VPĐKDDQ7



Trần Đình Quân

Ngày 13/4/2016

* Xóa nội dung đăng ký thẻ chấp số 3837 ngày 02/7/2015.
Theo hồ sơ số: 040.827.XC.RD2

CHI NHÁNH VPĐKDDQ7



Trần Đình Quân

* Thẻ chấp bằng quyền sử dụng đất tại Ngân hàng
TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Sài Gòn
- PGD Tân Thuận, địa chỉ: khu chế xuất Tân Thuận,
phường Tân Thuận Đông, Quận 7, TP.HCM, theo hợp
đồng thẻ chấp số 01.56.2020.0013 ngày 10/02/2020, số
công chứng 00853 quyền số 02 tại Văn phòng Công
chứng Hoàng Xuân Hoan ngày 10/02/2020, theo hồ sơ số
010827.TC.004

12-02-2020
CHI NHÁNH VPĐKDDQ7
KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Trần Đình Quân

Trang bổ sung số: 01

Trang bổ sung này luôn phải đính kèm Giấy chứng nhận mới có giá trị pháp lý

KẾ HOẠCH THẨM ĐỊNH GIÁ

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

- Khách hàng: Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Việt Mỹ
- Tài sản thẩm định giá : Giá trị quyền sử dụng đất
- Địa điểm thẩm định giá : Phường Tân Phong, Quận 7, Tp.HCM
- Mục đích thẩm định giá: Vay vốn

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

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

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

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

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

5. Tiến độ thực hiện :

STT	Kế hoạch thực hiện	Thời gian thực hiện		
		Thời gian cho phép	Thời gian	
			Bắt đầu	Kết thúc
1	Nghiên cứu hồ sơ, yêu cầu bổ sung (nếu có)	1 ngày	18/04/2025	18/04/2025
2	Thẩm định hiện trạng	1 ngày	18/04/2025	18/04/2025
3	Thu nhập thông tin	1 ngày	19/04/2025	19/04/2025
4	Phân tích thông tin, áp dụng các phương pháp thẩm định giá	2 ngày	21/04/2025	22/04/2025
5	Hoàn thiện Báo cáo và Chứng thư thẩm định giá	1 ngày	23/04/2025	23/04/2025

6. Tổ chức thực hiện :

- Tổ thẩm định viên: Mai Thanh Bình
- Thẩm định viên: Lê Lực Quang

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

Ngày 18 tháng 04 năm 2025

Tổ thẩm định giá

Ban Giám đốc


Mai Thanh Bình


Lê Lực Quang


Nguyễn Thị Diệu Vi

TP.HCM, 11 giờ 00 ngày 23 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: Mai Thanh Bình.....

Thẩm định viên:.....Th.S Lê Lực Quang.....Phòng/ban: Phòng Nghiệp vụ 1.....

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

Hồ sơ số : ngày(thụ lý)

Tài sản thẩm định: Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 880, tờ bản đồ số 18, địa chỉ: Phường Tân Phong, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Khách hàng: Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Việt Mỹ

Mục đích thẩm định: Phục vụ công tác 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, giao dịch phổ biến.

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

Giá trị của tài sản được thẩm định là 11.376.288.000 VND.....

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 ☐

SAIGON PA – BÁO CÁO KIỂM SOÁT NỘI BỘ

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 11.576.000.000 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.



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 18 tháng 9 năm 2025. Chúng tôi gồm có:

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

- Nguyễn Thị Hòa Thu, Mai Thanh Bình (trợ lý TDV)
- Ông Lê Đức Quang (chánh đốc việc)

2. Đại diện khách hàng Thẩm định giá:

Chăm Thái Ngân

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 :

T.A.S.: 880 T.B.D.S.: 18 (theo tờ bản năm 2003), địa chỉ:
phường Tân Phong, quận 7, thành phố 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:

- T.S.T.A. tọa lạc tại địa chỉ: phường Tân Phong, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh, tiếp giáp đường số 43 (đường nhựa rộng khoảng...)

- Diện tích đất theo G.C.T.: 72m²

+ Tình thế sử dụng: Sử dụng nông

+ Mục đích sử dụng: ODT

+ Thời hạn sử dụng: lâu dài

+ Hiện trạng: đất trống

Sơ đồ vị trí:

Kết thúc khảo sát vào lúc ..9.... giờ ..30....cùng ngày. Các bên liên quan cùng đọc và ký vào bên bản.

Đại diện Công ty TĐG Sài Gòn

Khách hàng

12/12
Meri Thanh Bình
Lê Lục Quang

Thy
Châu Thái Ngân

Phiếu số 1

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

Tên phường (xã):

Tân Phong

Tên người được điều tra:

Anh Hoàng 0936.801.929

- Địa chỉ⁽¹⁾:

Thời điểm CN/trúng đất giá:

Rao bán tháng 04/2025

- Giá bán chuyển nhượng/trúng đấu giá: 11.970.000.000 VNĐ triệu đồng/bất động sản

- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: 11.970.000.000 VNĐ triệu đồng/thửa hoặc 157.500.000 VNĐ/m²

- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng:

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

- Nguồn thông tin: ZALO

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: Thửa đất số: diện tích: 76m²

- Địa chỉ thửa đất⁽²⁾: Đường số 44 khu dân cư An Phú Hưng, phường Tân Phong, quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

- Kích thước mặt tiền: 04m - Kích thước chiều sâu thửa đất: 19m

- 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: QDT

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn:

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

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

+ Cơ sở giáo dục: + Cơ sở thể dục thể thao:

+ Cơ sở y tế: + Công viên khu vui chơi giải trí:

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

+ Điều kiện về giao thông: Đường rộng: Đường nhựa cấp đường:

+ Kết cấu mặt đường: Tiếp giáp với mặt đường;

+ Điều kiện về cấp thoát nước: Tốt

+ Điều kiện về cấp điện: Tốt

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng xã hội:

+ Hạ tầng giao thông công cộng:

+ Hạ tầng không gian:

+ Hạ tầng cung cấp dịch vụ:

+ Hạ tầng văn hóa, thể thao:

+ Hạ tầng môi trường:

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

- Thời hạn sử dụng đất Không có bất lợi gì về mặt phong thủy

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

2.1. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

- Nhà ở: Loại nhà: Đất trồng Cấp nhà: Năm xây dựng:

- Diện tích xây dựng: m² Diện tích sàn sử dụng: 184,4 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:

- 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 19 tháng 04 năm 2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Mai Thanh Kinh Lê Lực Quang

Phiếu số 2

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

Tên phường (xã):

Tân Phong

Tên người được điều tra:

Anh Hoàng 0936.801.929

- Địa chỉ⁽¹⁾:

Thời điểm CN/trúng đất giá:

Rao bán tháng 04/2025

- Giá bds chuyển nhượng/trúng đấu giá:

12.834.000.000 VND triệu đồng/bất động sản

- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá:

12.834.000.000 VND triệu đồng/thửa hoặc 158.631.000 VND/m²

- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng:

.....

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

.....

- Nguồn thông tin:

ZALO

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số:

Thửa đất số:

diện tích:

72m²

- Địa chỉ thửa đất⁽²⁾:

Đường số 43 khu dân cư An Phú Hưng, phường Tân Phong, quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

- Kích thước mặt tiền:

04m

- Kích thước chiều sâu thửa đất:

18m

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

- Mục đích sử dụng:

ODT

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn:

.....

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+Trung tâm hành chính:

.....

+Trung tâm thương mại, chợ

.....

+Cơ sở giáo dục

.....

+Cơ sở thể dục thể thao

.....

+Cơ sở y tế

.....

+Công viên khu vui chơi giải trí

.....

-Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật

+Điều kiện về giao thông: Độ rộng:

Đường nhựa

cấp đường:

.....

+Kết cấu mặt đường:

Tiếp giáp với mặt đường;

+Điều kiện về cấp thoát nước:

Tốt

+Điều kiện về cấp điện:

Tốt

-Các yếu tố liên quan đến hạ tầng xã hội

+Hạ tầng giao thông công cộng:

.....

+Hạ tầng không gian:

.....

+Hạ tầng cung cấp dịch vụ:

.....

+Hạ tầng văn hóa, thể thao

.....

+Hạ tầng môi trường:

.....

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

Không có

- Thời hạn sử dụng đất

Không có bất lợi gì về mặt phong thủy

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

2.1. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

-Nhà ở: Loại nhà:

Nhà 1 trệt + 2 lầu + MCCT Cấp nhà:

Năm xây dựng

-Diện tích xây dựng:

.....

m²

Diện tích sàn sử dụng:

188,4 m²

-Số tầng

- Tài sản khác (nếu có):

-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 19 tháng 04 năm 2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)



Mai Thanh Binh Lê Lực Quang

Phiếu số 3

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

Tên phường (xã):

Tân Phong

Tên người được điều tra:

Chi Hằng 0902.641.228

- Địa chỉ⁽¹⁾:

Thời điểm CN/trúng đất giá:

Rao bán tháng 04/2025

- Giá BĐS chuyển nhượng/trúng đấu giá:

12.750.000.000 VNĐ triệu đồng/bất động sản

- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá:

12.750.000.000 VNĐ triệu đồng/thửa hoặc

157.881.000 VNĐ/m²

- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng:

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

- Nguồn thông tin:

ZALO

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số:

Thửa đất số:

diện tích:

72m²

- Địa chỉ thửa đất⁽²⁾:

Đường số 30 khu dân cư An Phú Hưng, phường Tân Phong, quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

- Kích thước mặt tiền:

04m

- Kích thước chiều sâu thửa đất:

18m

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

- Mục đích sử dụng:

ODT

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+Trung tâm hành chính:

+Trung tâm thương mại, chợ

+Cơ sở giáo dục

+Cơ sở thể dục thể thao

+Cơ sở y tế

+Công viên khu vui chơi giải trí

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật

+Điều kiện về giao thông: Độ rộng:

Đường nhựa

cấp đường:

+Kết cấu mặt đường:

Tiếp giáp với mặt đường;

+Điều kiện về cấp thoát nước:

Tốt

+Điều kiện về cấp điện:

Tốt

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng xã hội

+Hạ tầng giao thông công cộng:

+Hạ tầng không gian:

+Hạ tầng cung cấp dịch vụ:

+Hạ tầng văn hóa, thể thao

+Hạ tầng môi trường:

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

Không có

- Thời hạn sử dụng đất

Không có bất lợi gì về mặt phong thủy

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

2.1. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

-Nhà ở: Loại nhà:

Nhà 1 trệt + 2 lầu + M/C Cấp nhà:

Năm xây dựng

-Diện tích xây dựng:

m²

Diện tích sàn sử dụng:

184,4 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 19 tháng 04 năm 2025

Người điều tra

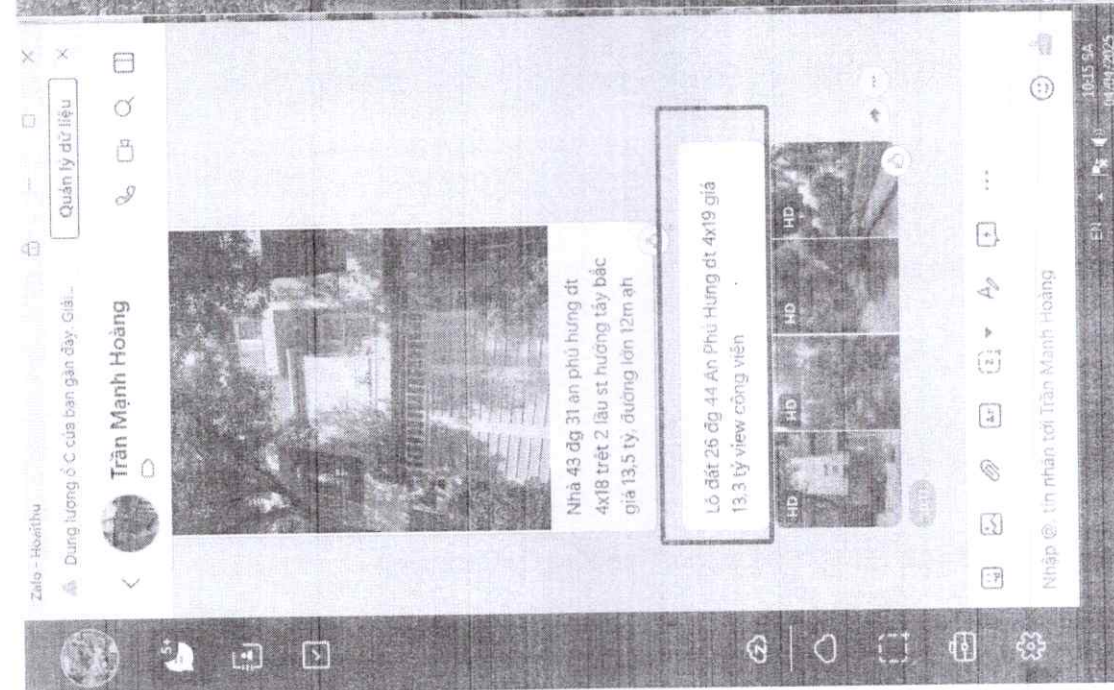
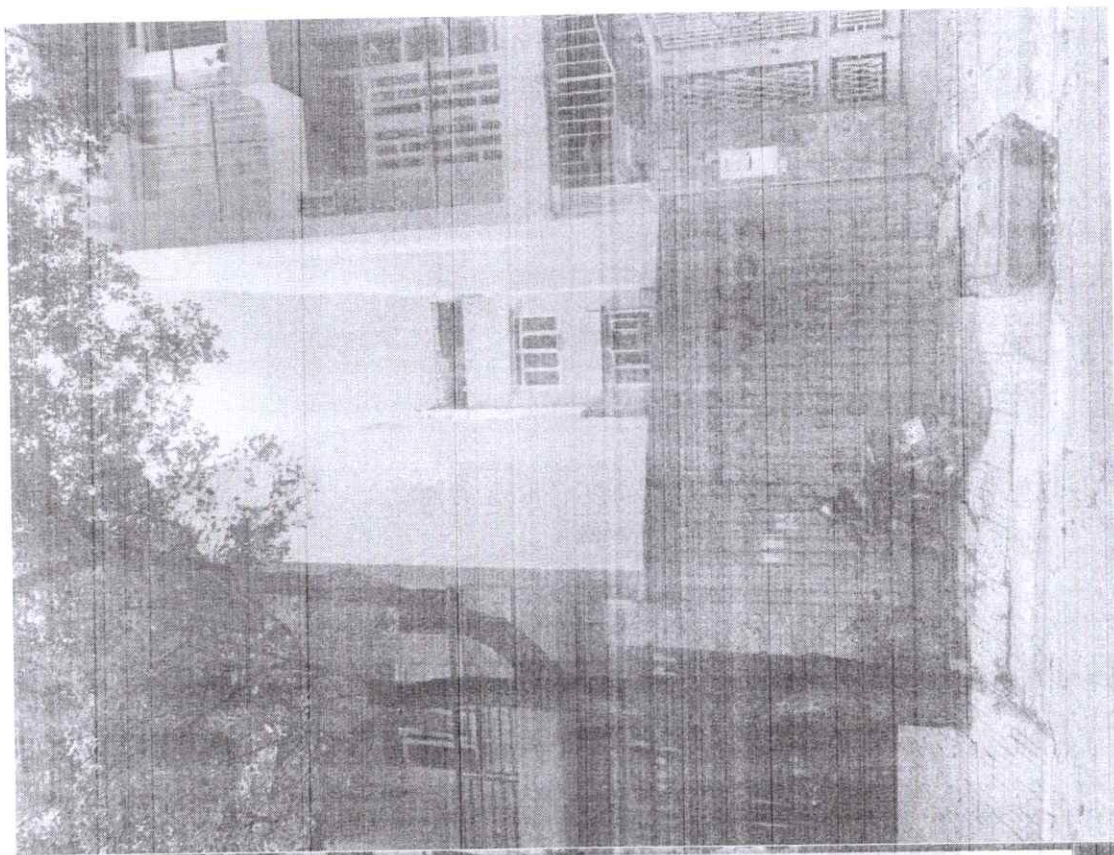
(Ký và ghi rõ họ tên)

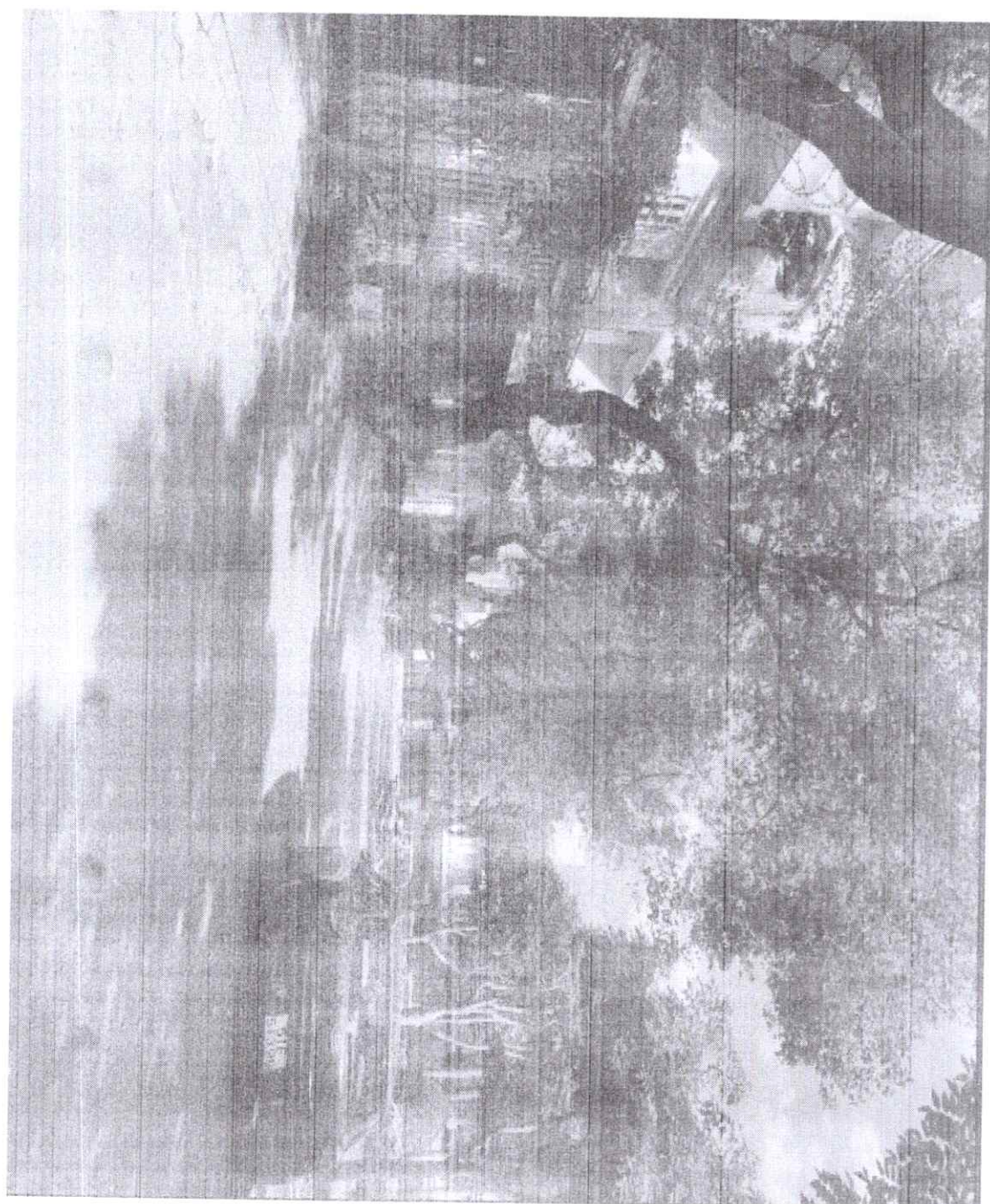


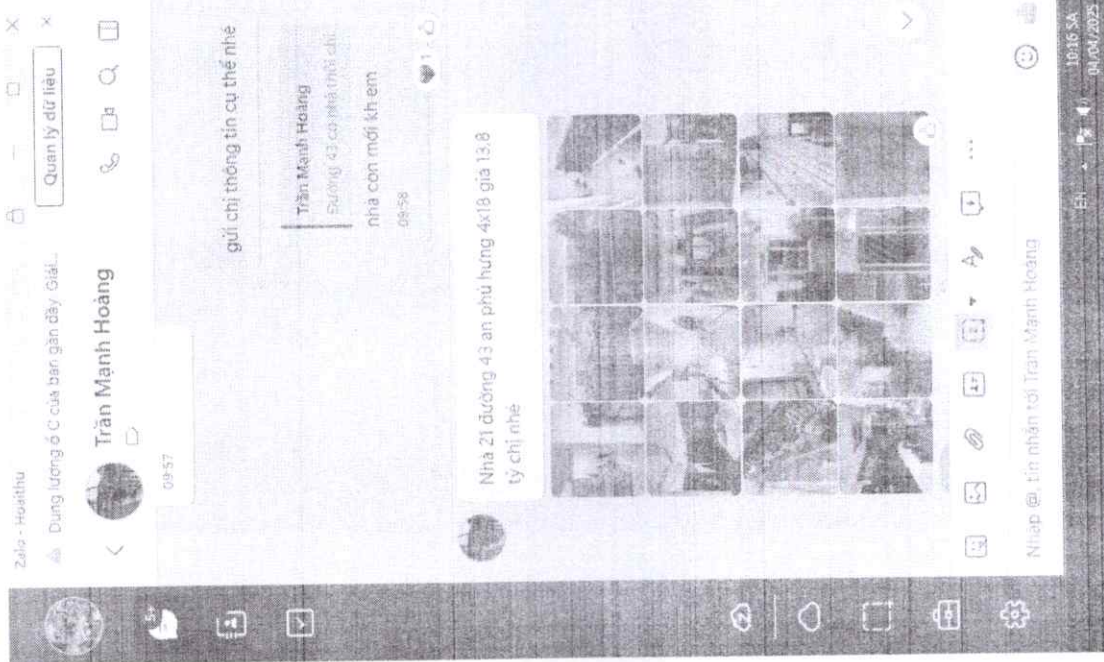
Mai Thanh Binh



Le Luc Quang







- b) Địa chỉ: phường Tân Phong, Quận 7, TP HCM
c) Diện tích: 72.0 m² (bằng chữ: bảy mươi hai phẩy không mét vuông).
d) Hình thức sử dụng: sử dụng riêng.
e) Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị.
f) Thời hạn sử dụng: lâu dài.
g) Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất.
2. Nhà ở:
- a) Loại nhà ở: nhà ở riêng lẻ
b) Diện tích xây dựng: 54,0 m², c) Diện tích sàn: 188,4 m²,
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 thay thế giấy chứng nhận số CT05741 do Sở TN&MT TP HCM cấp ngày 21/02/2011.

Tp Hồ Chí Minh, ngày 04 tháng 04 năm 2019

SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

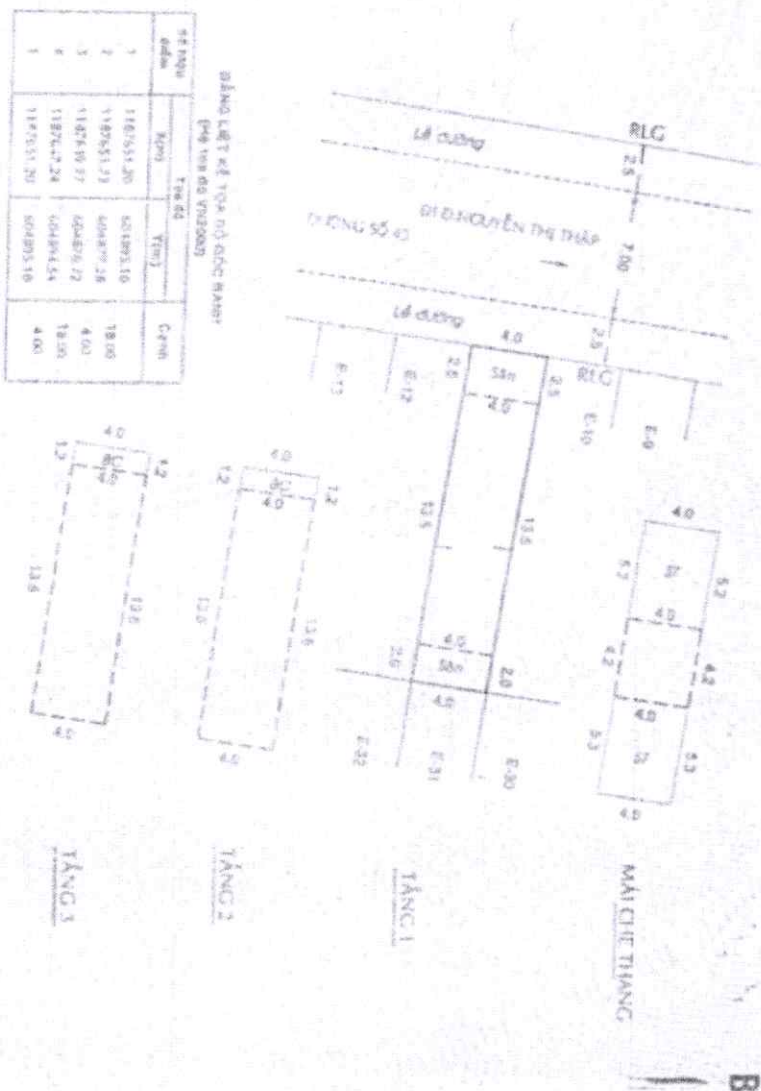
TU. QU. GIÁM ĐỐC SỞ

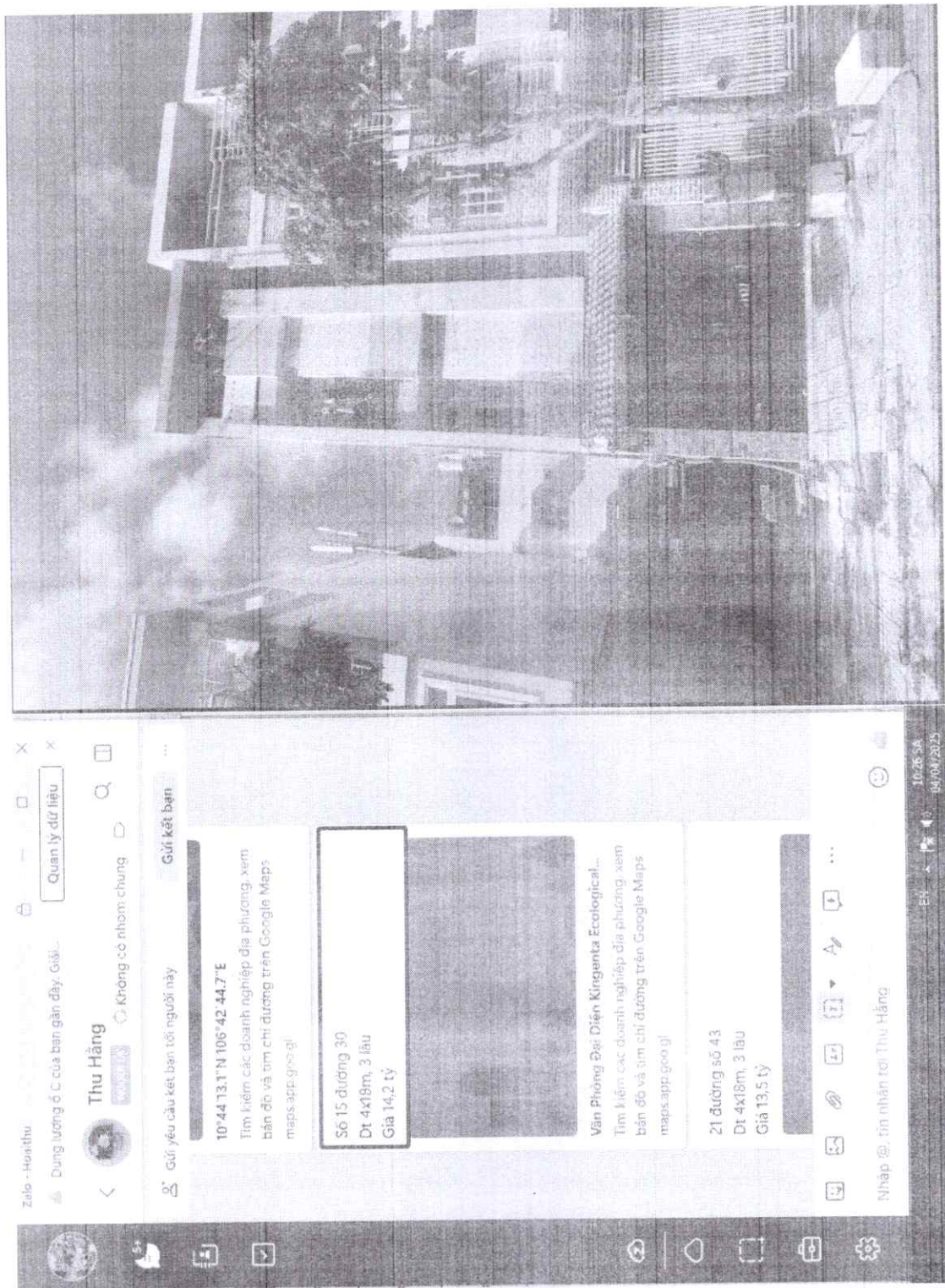
PHÓ GIÁM ĐỐC VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐÁ



Đỗ Thành Phương

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





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

1. **Thửa đất:**
- a) Thửa đất số: 290, Tờ bản đồ số: 18
 - b) Địa chỉ: Số 15 đường số 30, phường Tân Phương, Quận 7, TP. HCM.
 - c) Diện tích: 72 m² (thông characterization Bảy mươi hai mét vuông).
 - d) Hình thức sử dụng: sử dụng riêng.
 - e) Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị.
 - f) Thời hạn sử dụng: lâu dài.
 - g) Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đã 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: 54,0 m², c) Diện tích sàn: 184,4 m²
 - d) Hình thức sử dụng: sử dụng riêng.
 - e) Cấp (Hạng): -/-, f) Thời hạn sử dụng: -/-.
3. **Công trình xây dựng khác:** -/-
4. **Rừng và xuất bản rừng:** -/-
5. **Cấp hạn mức:** -/-
6. **Giá trị:** -/-

Số: 09/2017/CT-NĐ-TH

SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH



THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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



1. **Phạm vi thửa đất:** Thửa đất được xác định theo các mốc giới đã được ghi trong hồ sơ địa chính và được thể hiện trên bản đồ thửa đất.

IV. **Điều kiện đất đai và các yếu tố pháp lý**

1. **Điều kiện pháp lý:** Thửa đất này đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Sổ hồng) số 020/2017/ĐK-ĐTM do UBND quận Tân Phú cấp ngày 15/03/2017.

2. **Điều kiện địa chất:** Thửa đất này nằm trong khu vực ổn định địa chất, không có hiện tượng sạt lở, lún đất.

3. **Điều kiện môi trường:** Thửa đất này không nằm trong khu vực ô nhiễm môi trường.



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

Bên Thuê Dịch Vụ (gọi tắt là Bên A):

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VIỆT MỸ

Mã số thuế : 0305305951

Địa chỉ : Số 64, Nguyễn Đình Chiểu, phường Đa Kao, Quận 1, Tp.HCM.

Đại diện : Ông Phan Vũ Thuận

Chức vụ: Giám đốc

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

CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

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

Mã số thuế : 0309509811

Điện thoại : (028) 39956939

Fax: (028) 39956596

Đại diện : Bà Nguyễn Thị Diệu Vi

Chức vụ: Giám đốc

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

Sau khi trao đổi và 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 880, tờ bản đồ số 18, địa chỉ Phường Tân Phong, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hồ sơ pháp lý Bên A cung cấp cho bên B gồm có các tài liệu sau:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số BD 840140, có số vào sổ cấp GCN: CT 05827 do Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh cấp ngày 21 tháng 2 năm 2011.
- 3. Nội dung công việc bao gồm:
 - Thẩm định giá trị tài sản theo giá trị thị trường tại thời điểm thẩm định.

ĐIỀU 2: MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ

Phục vụ cho công tác vay vốn

ĐIỀU 3: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ BÊN A

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

ĐIỀU 4: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ BÊN B

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

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

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

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

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

ĐIỀU 5: THỜI GIAN THỰC HIỆN HỢP ĐỒNG

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

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

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

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

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

1. Phí dịch vụ thẩm định tài sản nêu tại Điều 1 của Hợp đồng là: **6.800.0000 VND**

(Bằng chữ: Sáu triệu tám trăm nghìn đồng)

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

2. Tiến độ thanh toán:

– Đợt 1: Tạm ứng phí dịch vụ thẩm định giá ngay khi tiến hành đi khảo sát thực tế.

– Đợt 2: Thanh toán toàn bộ phần phí thẩm định giá ngay khi ký hợp đồng dịch vụ thẩm định giá.

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

Số tài khoản : 6321205334696

Tên tài khoản : NGUYEN THI DIEU THU

Ngân hàng : Agribank – CN Bắc Sài Gòn

ĐIỀU 7: SỬA ĐỔI BỔ SUNG HỢP ĐỒNG

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

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

ĐIỀU 8: CHẤM DỨT VÀ THANH LÝ HỢP ĐỒNG

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

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

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

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

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

ĐIỀU 9: ĐIỀU KHOẢN CHUNG.

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

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

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

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



ĐẠI DIỆN BÊN A

Phan Vũ Thuận



ĐẠI DIỆN BÊN B

GIÁM ĐỐC

NGUYỄN THỊ DIỆU VI

