

⚖️ **Số chứng thư:** 012/2025/A.058 (**Số hợp đồng:** **A.072/25**/SaigonPA/HĐ)

⚖️ **Khách hàng yêu cầu thẩm định giá:** **Ông Chu Hoài Trung**

⚖️ **Địa chỉ:** 3.05 T3 Lô C3 Chung cư K300, phường 12, quận Tân Bình, Tp.HCM

+ **Tài sản thẩm định giá:** Giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng

+ **Địa chỉ tài sản thẩm định:** Thửa đất số 26, tờ bản đồ số 07 (BĐĐC-2005), địa chỉ: 61 Nguyễn Trọng Lợi, phường 04, quận Tân Bình, TP Hồ Chí Minh.

⚖️ **Ngày phát hành chứng thư:** 18/04/2025.



CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: Ông Chu Hoài Trung.

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số A.072/25/SaigonPA/HĐ ngày 14/04/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Ông Chu Hoài Trung;

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định giá số 012/2025/A.058 ngày 18/04/2025 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.058 ngày 18/04/2025 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng: Ông Chu Hoài Trung
- Địa chỉ: 3.05 T3 Lô C3 Chung cư K300, phường 12, quận Tân Bình, Tp.HCM
- CCCD số : 040072036632

2. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên DN : Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn (Saigon PA)
- Địa chỉ : Tầng 2-3, số 151 Trần Huy Liệu, Phường 8, Quận Phú Nhuận, TP HCM.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 26, tờ bản đồ số 07 (BĐĐC-2005), địa chỉ: 61 Nguyễn Trọng Lợi, phường 04, quận Tân Bình, TP Hồ Chí Minh.

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tháng 04/2025. Ngày khảo sát hiện trạng 14/04/2025.

5. MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Phục vụ cho việc vay vốn.

6. CƠ SỞ GIÁ TRỊ THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Cơ sở giá trị thị trường.

7. GIẢ THIẾT VÀ GIẢ THIẾT ĐẶC BIỆT:

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

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

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

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 26, tờ bản đồ số 07 (BĐĐC-2005), địa chỉ: 61 Nguyễn Trọng Lợi, phường 04, quận Tân Bình, TP Hồ Chí Minh	192,30		
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở đô thị ngoài lộ giới	192,30	168.152.000	32.335.629.600
1.2	Giá trị công trình xây dựng	846,20		7.694.155.000
Tổng giá trị làm tròn (VND)				40.030.000.000

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 40.030.000.000 VND

Bảng chữ: Bốn mươi tỷ không trăm ba mươi 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.072/25/SaigonPA/HĐ. Trong trường hợp khách hàng không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ bao gồm nghĩa vụ thanh toán đã ghi trong Hợp đồng nêu trên trong thời hạn quy định thì mặc nhiên hợp đồng vô hiệu và toàn bộ Chứng thư/Báo cáo thẩm định giá liên quan đến Hợp đồng này nếu được thoả thuận giao trước cho khách hàng sẽ không có giá trị pháp lý.
- Kết quả thẩm định giá trên chỉ có giá trị khi chủ tài sản đã hoàn tất các thủ tục pháp lý và nghĩa vụ tài chính về quyền sử dụng đất và/hoặc quyền sở hữu công trình xây dựng theo quy định của Pháp luật.
- Khách hàng là chủ tài sản hoặc bên thứ ba yêu cầu thẩm định giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc cung cấp hồ sơ pháp lý, tài liệu liên quan quyền sở hữu, quyền sử dụng, đặc tính kinh tế - kỹ thuật và các tính năng khác có liên quan đến tài sản thẩm định và hướng dẫn Saigon PA khi khảo sát vị trí và hiện trạng thực tế tài sản.
- Khách hàng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác của danh mục, số lượng và các thông tin khác liên quan đến tài sản được thẩm định giá đã cung cấp. Saigon PA không thẩm định tính sở hữu hợp pháp hay những thay đổi pháp lý trên giấy tờ gốc mà có thể hiện hoặc không thể hiện trên bản sao đã được cung cấp, và Saigon PA giả định rằng tất cả giấy tờ pháp lý được cung cấp là trung thực và chính xác.
- Kết quả thẩm định trên đây, mặc dù đã được khảo sát, phân tích rất kỹ lưỡng nhưng vẫn là ý chủ quan của Tổ thẩm định giá. Nó có giá trị tham khảo cho mục đích đã ghi trong hợp đồng tại thời điểm thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng "cho một mục đích thẩm định giá" duy nhất theo yêu cầu của khách hàng tại hợp đồng. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.
- Báo cáo kết quả thẩm định giá được lập dựa trên pháp lý, đặc điểm kinh tế kỹ thuật, hiện trạng của tài sản thẩm định, năng lực chuyên môn của tổ thẩm định, các giả định, giả thiết được nêu xuyên suốt trong nội dung của báo cáo. Độ tin cậy của báo cáo phụ thuộc nhiều vào khả năng nhận xét và mức độ am hiểu của người đọc đối với các điều khoản đính kèm trong bản báo cáo này. Saigon PA hoàn toàn không có bất kỳ lợi ích nào, ngoài hợp đồng dịch vụ thẩm định giá, có thể gây ra mâu thuẫn làm ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định.
- Các số liệu được đo lại trên bản vẽ sơ đồ nhà đất hoặc bản đồ quy hoạch như diện tích, chiều rộng mặt tiền, chiều rộng mặt cắt đường (nếu có) chỉ mang tính tham khảo do có thể có sự sai lệch tỷ lệ trên bản vẽ hoặc sai số trong quá trình đo đạc của tổ thẩm định. Sự sai lệch này có thể ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị khi đi kèm với các giả thiết, giả định được nêu xuyên suốt trong báo cáo kết quả thẩm định giá. Khách hàng và các bên liên quan chấp nhận rủi ro khi một số giả định được nêu ra có thể không chính xác trong thực tế, làm ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan cần xem xét kỹ trước khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Báo cáo kết quả thẩm định giá số: 012/2025/A.058 kèm theo Chứng thư này.
- Hồ sơ thẩm định giá của tài sản: kế hoạch thẩm định giá, các giấy tờ pháp lý liên quan đến tài sản thẩm định, sơ đồ vị trí, hình ảnh thực tế và biên bản khảo sát hiện trạng tài sản.

- Chứng thư thẩm định giá được phát hành 03 bản chính, trong đó Saigon PA giữ 01 bản, khách hàng giữ 02 bản - có giá trị như nhau.
- Mọi hình thức sao chép Chứng thư thẩm định giá không có sự đồng ý bằng văn bản của Saigon PA đều là hành vi vi phạm pháp luật.

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN



Nguyễn Tấn Tài

THẨM ĐỊNH VIÊN



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

CHỦ TỊCH HĐQT



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



BÁO CÁO KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ

1. CÁC THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên DN : Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn (Saigon PA)
- Địa chỉ : Tầng 2-3, số 151 Trần Huy Liệu, Phường 8, Quận Phú Nhuận, TP HCM.
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá mã số 012/TĐG do Bộ Tài chính cấp lần đầu ngày 19/08/2015 và cấp đổi lần 3 ngày 21/09/2022.
- Hoạt động theo Thông báo số 1271/TB-BTC ngày 31/12/2024 của Bộ Tài Chính về Danh sách thẩm định viên về giá đủ điều kiện hành nghề tại các doanh nghiệp thẩm định giá và Danh sách doanh nghiệp thẩm định giá, chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá không bảo đảm điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2025.
- Điện thoại : 0236.358.8068 Fax: 0236.358.8068
- Email : info@thamdinghgiaisaigon.com Website: www.thamdinghgiaisaigon.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: Ông Chu Hoài Trung
- Địa chỉ: 3.05 T3 Lô C3 Chung cư K300, phường 12, quận Tân Bình, Tp.HCM
- CCCD số : 040072036632

2.2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- Giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 26, tờ bản đồ số 07 (BĐDC-2005), địa chỉ: 61 Nguyễn Trọng Lợi, phường 04, quận Tân Bình, 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 14/04/2025.

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

- Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 của UBND thành phố Hồ Chí Minh ban hành quy định về bảng giá đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2020-2024;
- Quyết định số 79/2024/QĐ-UBND ngày 21/10/2024 của UBND TP Hồ Chí Minh ban hành về sửa đổi, bổ sung Quyết định số 02/2020/qđ-UBND ngày 16 tháng 01 năm 2020 của Ủy ban nhân dân thành phố quy định về bảng giá đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.
- Quyết định số 66/2024/QĐ-UBND ngày 24/09/2024 của UBND TP Hồ Chí Minh ban hành bảng giá nhà ở, công trình, vật kiến trúc xây dựng mới phần xây dựng công trình trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.
- Quyết định 816/QĐ-BXD ngày 22/08/2024 của Bộ Xây Dựng công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2023;
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0309509811 ngày 09/11/2009 và cấp đổi ngày 25 tháng 7 năm 2022;
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá số 012/TĐG ngày 19/08/2015; cấp lại lần 3 ngày 21/09/2022;
- Thông báo số 1271/TB-BTC ngày 31/12/2024 của Bộ Tài chính về việc công bố Danh sách thẩm định về giá đủ điều kiện hành nghề thẩm định giá kể từ ngày 01/01/2025 tại các doanh nghiệp thẩm định giá; Danh sách doanh nghiệp thẩm định giá, chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá không bảo đảm điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá kể từ ngày 01/01/2025;
- Hợp đồng thẩm định giá số A.072/25/SaigonPA/HĐ ngày 14/04/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Ông Chu Hoài Trung;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành CI 711328 và sổ vào sổ cấp GCN: CH01732 do ủy ban nhân dân Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 09/08/2017.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

3.1. Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 26, tờ bản đồ số 07 (BĐĐC-2005), địa chỉ: 61 Nguyễn Trọng Lợi, phường 04, quận Tân Bình, TP Hồ Chí Minh.

3.1.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại: thửa đất số 26, tờ bản đồ số 07 (BĐĐC-2005), địa chỉ: 61 Nguyễn Trọng Lợi, phường 04, quận Tân Bình, TP Hồ Chí Minh.
- Vị trí: Tài sản thẩm định một tiếp giáp mặt tiền đường Nguyễn Trọng Lợi và lối đi chung (đường nhựa trước nhà rộng khoảng 5m) – kém lợi thế kinh doanh, vị trí tài sản cách đường Hậu Giang khoảng 200m, cách đường Trường Sơn khoảng 380m, cách Công viên Hoàng Văn Thụ khoảng 700m.

3.1.2. Hiện trạng khu đất

- Diện tích đất được chứng nhận theo giấy chứng nhận là: 192,3 m².
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị;
- Chiều rộng mặt tiền: 6,05m;
- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài;
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng;
- Hình dạng lô đất: Tương đối cân đối.
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: Nhà 1 hầm + lửng + 3 tầng + sân thượng.

3.1.3. Công trình xây dựng trên đất

- Diện tích xây dựng: 153,4m²
- Tổng diện tích sàn xây dựng theo giấy chứng nhận: 846,2m².

- Quy mô/Số tầng: Nhà 1 hầm + lửng + 3 tầng + sân thượng;
- Cấp công trình: cấp II;
- Kết cấu xây dựng: Tường gạch, nền, sàn BTCT, mái BTCT.
- Hiện trạng: Đang được sử dụng để ở và cho thuê căn hộ.
- Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng:
 - + Ngoại quan tổng thể bên ngoài ở mức tốt, còn khá mới.
 - + Tường gạch ở mức tốt, 1 vài chỗ bong tróc.
 - + Nền sàn ở mức tốt.
 - + Mái chưa có dấu hiệu xuống cấp.
- **Chất lượng còn lại của công trình xây dựng:**

Kết cấu chính	Tỷ lệ của kết cấu chính %	Tỷ lệ hao mòn %	Tỷ lệ chất lượng còn lại %	Tỷ lệ còn lại của kết cấu chính %
Móng	8	6	94	7,52
Khung, cột	15	7	93	13,95
Tường	12	8	92	11,04
Nền,sàn	16	8	92	14,72
Kết cấu đỡ mái	10	8	92	9,2
Mái	5	10	90	4,5
Tổng cộng	66			60,93
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				92,32%

3.1.4. Thông tin quy hoạch

- Tài sản thẩm định thuộc quy hoạch đất nhóm nhà ở hiện trạng theo Quyết định số 422/QĐ-UBND do UBND quận Tân Bình duyệt ngày 20/04/2009 theo “Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Phường 4, Quận Tân Bình”.
- (nguồn: thongtinquyhoach.hochiminhcity.gov.vn)

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

4.1. Thông tin tổng quan về thị trường

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

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

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

5. GIÁ THIẾT VÀ GIÁ THIẾT ĐẶC BIỆT

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

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

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

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

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

6.2.1. Xác định giá trị quyền sử dụng đất ở tại đô thị 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 tháng 12/2024	Rao bán tháng 02/2025	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

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
5	Vị trí	Mặt tiền đường Nguyễn Trọng Lợi, Phường 4, Quận Tân Bình, TP Hồ Chí Minh - kém lợi thế kinh doanh	Mặt tiền đường Nguyễn Trọng Lợi, Phường 4, Quận Tân Bình, TP Hồ Chí Minh	Mặt tiền đường Nguyễn Trọng Lợi, Phường 4, Quận Tân Bình, TP Hồ Chí Minh	Mặt tiền đường Nguyễn Trọng Lợi, Phường 4, Quận Tân Bình, TP Hồ Chí Minh
6	Chiều rộng mặt tiền	6,05m	10,0m	7,50m	5,0m
7	Quy mô diện tích	192,30m ²	297,0m ²	220,5m ²	75,0m ²
7.1	Diện tích đất ở ngoài lộ giới	192,30m ²	277,0m ²	194,2m ²	65,0m ²
7.2	Diện tích đất ở trong lộ giới		~20,0m ²	~26,3m ²	~10,0m ²
8	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
9	Hình dáng	Tương đối 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)		65.000.000.000	45.000.000.000	15.000.000.000
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)		61.750.000.000	43.350.000.000	14.391.000.000
14	Kết cấu công trình xây dựng		Nhà 1 hầm 7 tầng	Nhà 1 hầm 4 tầng	Nhà 3 tầng
15	Diện tích sàn sử dụng		1545,0	406,3	137,6
16	Giá trị công trình xây dựng (VND)		10.774.647.000	2.833.488.000	1.015.113.000
17	Giá trị phần diện tích đất trong lộ giới (VND)		1.924.000.000	2.528.136.000	962.000.000
18	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		177.081.000	195.595.000	190.983.000
19	Thông tin tham chiếu		Tỷ - 0914968666	Phi - 0901600599	Sơn - 0931316598

❖ **Bảng điều chỉnh**

Trên cơ sở phân tích, đánh giá, so sánh, điều chỉnh các đặc trưng của tài sản so sánh so với tài sản thẩm định giá, Saigon PA tiến hành lập bảng điều chỉnh các yếu tố so sánh để xác định các mức giá chỉ dẫn như sau:

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
A	Đơn giá thị trường (VND/m ²)		177.081.000	195.595.000	190.983.000
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		177.081.000	195.595.000	190.983.000
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		177.081.000	195.595.000	190.983.000
3	Vị trí	Mặt tiền đường Nguyễn Trọng Lợi, Phường 4, Quận Tân Bình, TP Hồ Chí Minh - kém lợi thế kinh doanh	Mặt tiền đường Nguyễn Trọng Lợi, Phường 4, Quận Tân Bình, TP Hồ Chí Minh	Mặt tiền đường Nguyễn Trọng Lợi, Phường 4, Quận Tân Bình, TP Hồ Chí Minh	Mặt tiền đường Nguyễn Trọng Lợi, Phường 4, Quận Tân Bình, TP Hồ Chí Minh
	Tỷ lệ điều chỉnh		-10,00%	-10,00%	-10,00%
	Mức điều chỉnh		-17.708.100	-19.559.500	-19.098.300
	Giá trị sau điều chỉnh		159.372.900	176.035.500	171.884.700
4	Chiều rộng mặt tiền	6,05m	10,0m	7,50m	5,0m
	Tỷ lệ điều chỉnh		-1,98%	-0,73%	0,52%
	Mức điều chỉnh		-3.506.204	-1.427.844	993.112
	Giá trị sau điều chỉnh		155.866.696	174.607.657	172.877.812
5	Quy mô diện tích	192,30m ²	297,0m ²	220,5m ²	75,0m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		6,98%	1,88%	-7,82%
	Mức điều chỉnh		12.360.254	3.677.186	-14.934.871
	Giá trị sau điều chỉnh		168.226.950	178.284.843	157.942.941

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		168.226.950	178.284.843	157.942.941
7	Hình dáng	Tương đối 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		168.226.950	178.284.843	157.942.941
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		168.226.950	178.284.843	157.942.941
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		168.226.950	178.284.843	157.942.941
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		168.151.578		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		0,0%	6,0%	-6,1%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		168.152.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		33.574.558	24.664.530	35.026.282
	Số lần điều chỉnh		3	3	3
	Biên độ điều chỉnh		2,0% - 10,0%	0,7% - 10,0%	0,5% - 10,0%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-8.854.050	-17.310.158	-33.040.059

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

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

- Về yếu tố vị trí: Tài sản thẩm định tọa lạc tại mặt tiền đường Nguyễn Trọng Lợi và lối đi chi - kém lợi thế kinh doanh. Trong khi đó, tài sản so sánh 1, 2, 3 tiếp giáp mặt tiền đường Nguyễn Trọng Lợi có lợi thế kinh doanh 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 lần lượt là khoảng 10% về yếu tố vị trí.
- Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định có chiều rộng mặt tiền khoảng 6,05m. Trong khi đó tài sản so sánh 1, 2 có chiều rộng mặt tiền lần lượt là 10m, 7m, lợi thế hơn tài sản thẩm định, tài sản so sánh 3 có chiều rộng mặt tiền là 5m kém lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn tài sản so sánh 1, 2 lần lượt là khoảng 1,98%, 0,73% và cao hơn tài sản so sánh 3 là khoảng 0,52% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.

- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có diện tích là 193,2m². Trong khi đó, tài sản so sánh 1, 2 có diện tích lần lượt là 297m², 220,5m² kém lợi thế hơn tài sản thẩm định, tài sản so sánh 3 có diện tích là 75m² 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 1, 2 lần lượt là khoảng 6,98%, 1,88% và thấp hơn tài sản so sánh 3 là khoảng 7,82% về yếu tố quy mô diện tích.

❖ **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 **168.152.000 VND/m²**.
- Tài sản thẩm định có diện tích đất ở tại đô thị ngoài lộ giới là 192,3 m²

$$\begin{aligned} \text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích} \times \text{Đơn giá} \\ &= 192,3\text{m}^2 \times 168.152.000 \text{ VND/m}^2 \\ &= \mathbf{32.335.629.600 \text{ VNĐ.}} \end{aligned}$$

6.2.2. Xác định giá trị công trình xây dựng

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

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

Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Chất lượng còn lại (%)	Đơn giá (VND/m ²)	Thành tiền làm tròn (VND)
Giá trị công trình xây dựng: Nhà 1 hầm + lửng + 3 tầng + sân thượng	846,20	92,32%	9.849.000	7.694.155.000

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

7. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
1	Thửa đất số 26, tờ bản đồ số 07 (BĐĐC-2005), địa chỉ: 61 Nguyễn Trọng Lợi, phường 04, quận Tân Bình, TP Hồ Chí Minh	192,30		
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở đô thị ngoài lộ giới	192,30	168.152.000	32.335.629.600
1.2	Giá trị công trình xây dựng	846,20		7.694.155.000
Tổng giá trị làm tròn (VND)				40.030.000.000

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 40.030.000.000 VND.

Bảng chữ: Bốn mươi tỷ không trăm ba mươi 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 A072/25/SaigonPA/HĐ. Trong trường hợp khách hàng không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ bao gồm nghĩa vụ thanh toán đã ghi trong Hợp đồng nêu trên trong thời hạn quy định thì mặc nhiên hợp đồng vô hiệu và toàn bộ Chứng thư/ Báo cáo thẩm định giá liên quan đến Hợp đồng này nếu được thoả thuận giao trước cho khách hàng sẽ không có giá trị pháp lý.
- Kết quả thẩm định giá trên chỉ có giá trị khi chủ tài sản đã hoàn tất các thủ tục pháp lý và nghĩa vụ tài chính về quyền sử dụng đất và/hoặc quyền sở hữu công trình xây dựng theo quy định của Pháp luật.
- Khách hàng là chủ tài sản hoặc bên thứ ba yêu cầu thẩm định giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc cung cấp hồ sơ pháp lý, tài liệu liên quan quyền sở hữu, quyền sử dụng, đặc tính kinh tế - kỹ thuật và các tính năng khác có liên quan đến tài sản thẩm định và hướng dẫn Saigon PA khi khảo sát vị trí và hiện trạng thực tế tài sản.
- Khách hàng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác của danh mục, số lượng và các thông tin khác liên quan đến tài sản được thẩm định giá đã cung cấp. Saigon PA không thẩm định tính sở hữu hợp pháp hay những thay đổi pháp lý trên giấy tờ gốc mà có thể hiện hoặc không thể hiện trên bản sao đã được cung cấp, và Saigon PA giả định rằng tất cả giấy tờ pháp lý được cung cấp là trung thực và chính xác.
- Kết quả thẩm định trên đây, mặc dù đã được khảo sát, phân tích rất kỹ lưỡng nhưng vẫn là ý chủ quan của Tổ thẩm định giá. Nó có giá trị tham khảo cho mục đích đã ghi trong hợp đồng tại thời điểm thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng "cho một mục đích thẩm định giá" duy nhất theo yêu cầu của khách hàng tại hợp đồng. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.
- Báo cáo kết quả thẩm định giá được lập dựa trên pháp lý, đặc điểm kinh tế kỹ thuật, hiện trạng của tài sản thẩm định, năng lực chuyên môn của tổ thẩm định, các giả định, giả thiết được nêu xuyên suốt trong nội dung của báo cáo. Độ tin cậy của báo cáo phụ thuộc nhiều vào khả năng nhận xét và mức độ am hiểu của người đọc đối với các điều khoản đính kèm trong bản báo cáo này. Saigon PA hoàn toàn không có bất kỳ lợi ích nào, ngoài hợp đồng dịch vụ thẩm định giá, có thể gây ra mâu thuẫn làm ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định.
- Các số liệu được đo lại trên bản vẽ sơ đồ nhà đất hoặc bản đồ quy hoạch như diện tích, chiều rộng mặt tiền, chiều rộng mặt cắt đường (nếu có) chỉ mang tính tham khảo do có thể có sự sai lệch tỷ lệ trên bản vẽ hoặc sai số trong quá trình đo đạc của tổ thẩm định. Sự sai lệch này có thể ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị khi đi kèm với các giả thiết, giả định được nêu xuyên suốt trong báo cáo kết quả thẩm định giá. Khách hàng và các bên liên quan chấp nhận rủi ro khi một số giả định được nêu ra có thể không chính xác trong thực tế, làm ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan cần xem xét kỹ trước khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.

10. CÁC PHỤ LỤC KÈM THEO: (Nếu có)

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

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN



Nguyễn Tấn Tài

THẨM ĐỊNH VIÊN



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

CHỦ TỊCH HĐTV



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



MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ



Đường vào tài sản thẩm định giá



Đường vào tài sản thẩm định giá



Đường tiếp giáp 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



Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá



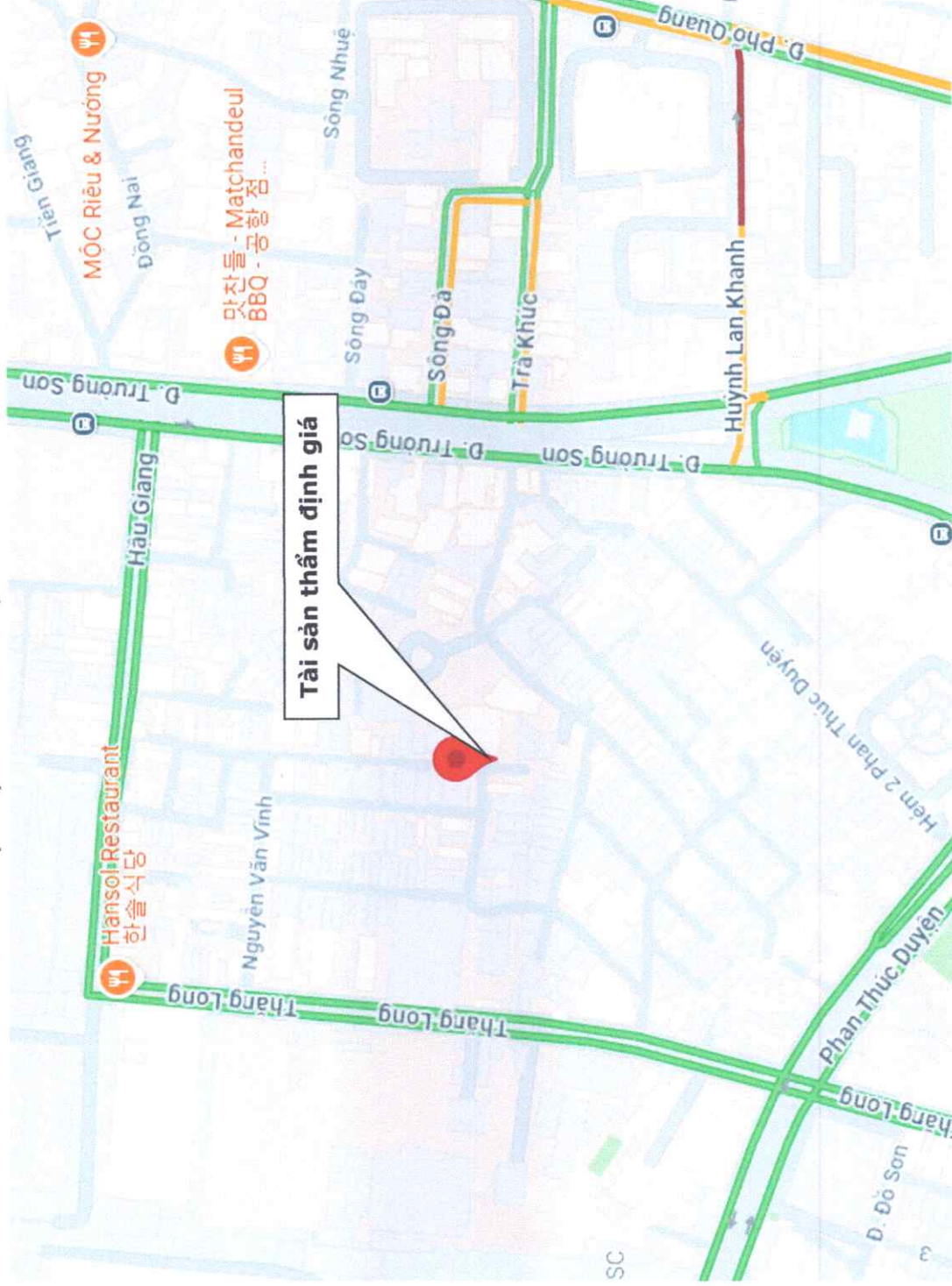
Người hướng dẫn tài sản thẩm định giá



Vị trí tài sản thẩm định giá

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

Toạ độ: 10.806020, 106.662753



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



GIẤY CHỨNG NHẬN

QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

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

Ông: Nguyễn Đức Hòa

Năm sinh: 1956

Hộ chiếu: C1114646

Địa chỉ thường trú: 191 Phạm Hồng Thái, phường 7, Tp. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu

Bà: Nguyễn Thị Xuân Lân

Năm sinh: 1958

CMND: 273353874

Địa chỉ thường trú: 191 Phạm Hồng Thái, phường 7, Tp. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

CI 711328

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

1. Thửa đất:

- a) Thửa đất số: 26, Tờ bản đồ số: 07 (BĐĐC-2005)
b) Địa chỉ: 61 Nguyễn Trọng Lợi, Phường 04, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh
c) Diện tích: 192,3 m², (Bằng chữ: Một trăm chín 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: 88,6 m²,
c) Diện tích sàn: 88,6 m²
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:

- Giấy chứng nhận này được cấp để thay thế Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số 7075/CN-UB ngày 28/03/1995 do UBND Thành Phố cấp. Giấy phép xây dựng (xây dựng trên nền nhà cũ) số 21/GPXD ngày 23/08/1997 do UBND quận Tân Bình cấp. Biên bản kiểm tra công trình hoàn thành số 23/BBHC ngày 28/04/1998 do UBND quận Tân Bình cấp. Hợp đồng mua bán nhà số 4127/HĐ-MBN ngày 01/06/1998 do Phòng Công chứng Nhà nước Số 2 chứng nhận.
- Chi tiết quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch giao thông theo bản vẽ hiện trạng số 465/2017/BVHT được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận Tân Bình kiểm tra ngày 03/06/2017.

- Số thửa cũ: 1 phần thửa 26, tờ bản đồ số 07 (BĐĐC 2005).

- Số nhà cũ: 1 phần nhà 27/27 Hậu Giang.

- Mã số đăng bộ: 69681190

Ngày 09 tháng 8 năm 2017

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN TÂN BÌNH

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Châu Minh Hiếu

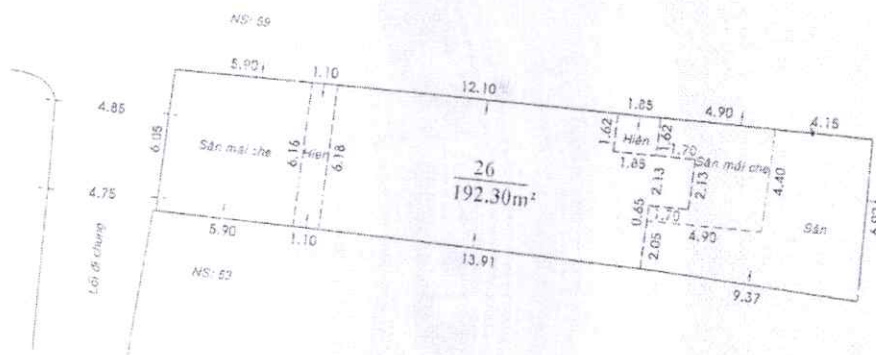
Số vào sổ cấp GCN: CH.01732

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

BẢNG LIỆT KÊ TOA ĐỘ GÓC RANH

(Hệ tọa độ VN 2000)

Số hiệu điểm	Tọa độ		Chiều dài cạnh(m)
	X(m)	Y(m)	
1	1195151.80	599642.53	30.00
2	1195164.42	599612.64	6.05
3	1195148.41	599611.98	20.91
4	1195145.19	599632.77	9.37
5	1195124.90	599642.05	6.92
1	1195151.80	599642.53	



GHI CHÚ:

- * Lối đi chung giữ nguyên hiện trạng quy định không nhỏ hơn 2m.
- * Khu vực chưa xác định chính xác ranh quy hoạch lộ giới, tìm đường được xác định theo chiều rộng lòng đường hiện trạng, tìm đường này có thể thay đổi theo dự án được duyệt.
- * Khi nhà nước thực hiện quy hoạch hoặc chủ sở hữu có yêu cầu cải tạo, sửa chữa nhà ở phải chấp hành theo qui định.

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

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
01/9/2017 * Chuyển nhượng cho: - Bà: ĐINH THỊ MINH HẰNG Năm sinh: 1974 , CMND: 024942776 Địa chỉ thường trú: Căn hộ C2, tầng 12bis, C/cư Phúc Yên 31 Phan Huy Ích, Phường 15, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo hồ sơ đăng ký biến động số 11045/2017	GIÁM ĐỐC  Nguyễn Văn Thuyết
17/02/2020 Tài sản gắn liền với đất tại Mục II Giấy chứng nhận này đã thay đổi như sau: - Loại công trình: Nhà ở riêng lẻ - DTXD: 153,4 m². Tổng DT sản: 846,2 m² - Hình thức sở hữu: sở hữu riêng - Cấp công trình: II. Căn cứ Giấy phép xây dựng số 19.0214/GPXD ngày 13/02/2019 và Phụ lục GPXD số 09/PLGPXD, ngày 29/7/2019 do UBND quận Tân Bình cấp; Biên bản kiểm tra hoàn thành công trình xây dựng ngày 14/01/2020 do Công ty Cổ phần Thiết kế Xây dựng Thái Thịnh Phát lập; Thông báo về việc nộp lệ phí trước bạ nhà đất ngày 14/02/2020. Xem sơ đồ tài sản gắn liền với đất sau khi chỉnh lý được thể hiện tại trang bổ sung thay thế cho sơ đồ tại Mục III /Sơ đồ Giấy chứng nhận này. Theo hồ sơ đăng ký biến động số 01004-2020.	GIÁM ĐỐC SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG GIÁM ĐỐC  Nguyễn Văn Thuyết

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.


2696817008617

TRANG BỔ SUNG GIẤY CHỨNG NHẬN

Thửa đất số: 26

Tờ bản đồ số:

07 (BBDC- 2005)

Số phát hành GCN:

CI 711328

Số vào sổ cấp GCN:

CH01732

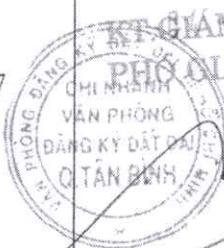
Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý

Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

2/10/2017 Thẻ chấp bằng Quyền sử dụng đất và Tài sản gắn liền với đất với Ngân hàng TMCP Quân Đội - chi nhánh Tp.Hồ Chí Minh theo Hợp đồng số 027805 ngày 30/09/2017. (Hồ sơ số 26968.120.17.013482)


Nguyễn Văn Thuyết

Xóa nội dung đăng ký thẻ chấp ngày 30/09/2017 theo hồ sơ số 26968.120.19.12411


Võ Thị Cẩm Xuân

Thẻ chấp bằng Quyền sử dụng đất và Tài sản gắn liền với đất tại Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam - chi nhánh Sài Gòn theo Hợp đồng số 017961 ngày 03/07/2019. (Hồ sơ số 26968.120.19.12412)


Võ Thị Cẩm Xuân

Xóa nội dung đăng ký thẻ chấp ngày 04/07/2019 theo hồ sơ số 2020/03966.

19-03-2020

Võ Thị Cẩm Xuân

Trang bổ sung số: 02/

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
Thế chấp bằng Quyền sử dụng đất và Tài sản gắn liền với đất tại NGÂN HÀNG TMCP QUÂN ĐỘI – CHI NHÁNH QUẬN 5 theo Hợp đồng số 006105 ngày 18/03/2020 (Hồ sơ số 2020/03967).	KT. GIÁM ĐỐC 19-03-2020  Võ Thị Cẩm Xuân
Xóa nội dung đăng ký thế chấp ngày 19/03/2020 theo hồ sơ số 2021/008538	30-06-2021 KT. GIÁM ĐỐC HỒ GIÁM ĐỐC  Võ Thị Cẩm Xuân
Thế chấp bằng Quyền sử dụng đất và Tài sản gắn liền với đất tại NGÂN HÀNG TMCP NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM - CN SÀI THÀNH theo Hợp đồng số 013355 ngày 29/06/2021 (Hồ sơ số 2021/008539)	30-06-2021 KT. GIÁM ĐỐC HỒ GIÁM ĐỐC  Võ Thị Cẩm Xuân
(Chuyển tiếp Trang bổ sung số: 01)	

TRANG BỔ SUNG GIẤY CHỨNG NHẬN

Thửa đất số: 26

Tờ bản đồ số:

07 (BĐDC - 2005)

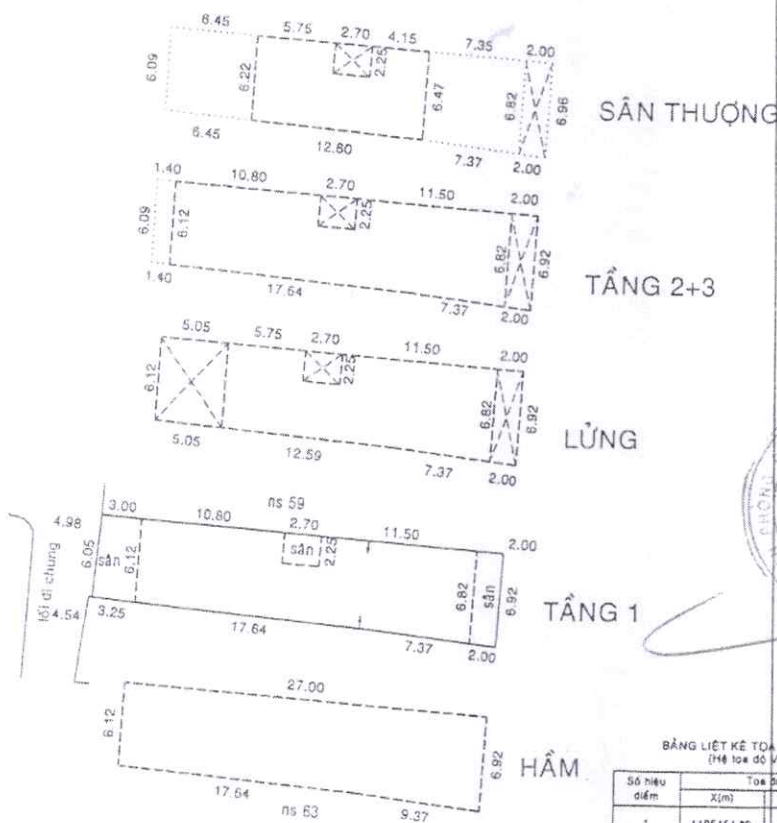
Số phát hành GCN: CI 711328

Số vào sổ cấp GCNCH01732

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý

Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

Sơ đồ tài sản gắn liền với đất được chỉnh lý cập nhật theo nội dung chứng nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận này ngày 17/02/2020. Theo hồ sơ số 01004-2020



BẢNG LIỆT KÊ TỌA ĐỘ GÓC RANH
(Hệ toạ độ VN 2000)

Số hiệu điểm	Toạ độ		Canh(m)
	X(m)	Y(m)	
1	1195151.80	599842.53	
2	1195154.42	599612.84	20.00
3	1195148.40	599612.03	6.05
4	1195145.16	599632.80	20.89
5	1195144.50	599642.06	9.37
1	1195151.80	599842.53	6.92

Ghi chú:

Phần chi tiết xem bản vẽ sơ đồ nhà đất số 495/HĐ ĐV-2019 do Công ty TNHH Thiết kế Xây dựng đo đạc Thành Vinh lập, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Tân Bình kiểm tra ngày 31/12/2019.

Trang bổ sung số: 02

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
(Chuyển tiếp Trang bổ sung số: 02)	

KẾ HOẠCH THẨM ĐỊNH GIÁ

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

- Khách hàng: Ông Chu Hoài Trung
- Tài sản thẩm định giá : Quyền sử dụng đất và CTXD
- Địa điểm thẩm định giá : Thửa đất số 26, tờ bản đồ số 07 (BĐĐC-2005), địa chỉ: 61 Nguyễn Trọng Lợi, phường 04, quận Tân Bình, 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	14/04/2025	14/04/2025
2	Thẩm định hiện trạng	1 ngày	14/04/2025	14/04/2025
3	Thu nhập thông tin	1 ngày	14/04/2025	14/04/2025
4	Phân tích thông tin, áp dụng các phương pháp thẩm định giá	1 ngày	15/04/2025	15/04/2025
5	Hoàn thiện Báo cáo và Chứng thư thẩm định giá	1 ngày	18/04/2025	18/04/2025

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 14 tháng 04 năm 2025

Ban Giám đốc

Tổ thẩm định giá

Nguyễn Tấn Tài Lê Lực Quang

Nguyễn Thị Diệu Vi

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

Sơ đồ vị trí:

Kết thúc khảo sát vào lúc 11 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 Tân Tạo

Lê Đức Quang


Chu Hoài Trung

TP.HCM, 10 giờ 00 ngày 18 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 và quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 26, tờ bản đồ số 07 (BĐDC-2005), địa chỉ: 61 Nguyễn Trọng Lợi, phường 04, quận Tân Bình, TP Hồ Chí Minh.

Khách hàng: Ông Chu Hoài Trung

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, chi phí thay thế.

Biện luận: Thị trường

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

Giá trị của tài sản được thẩm định là : **40.030.000.000** ☒ 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: ĐP

Nội dung miêu tả tài sản thẩm định: ĐP

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

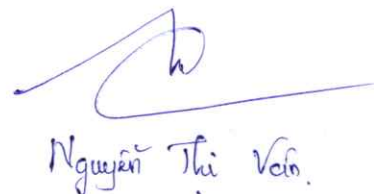
Giá trị của tài sản được thẩm định là 40.030.000.000 VNĐ

5. Ý kiến khác (nếu có):

Thẩm định viên


Võ 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.

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: Ty - 0914 96 8666

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

- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: 61.750 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: 29.7 m²

- Địa chỉ thửa đất⁽²⁾: MT Nguyễn Tự Lợi, P4, Tân Bình, HCM

- Kích thước mặt tiền: 10 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: ~ 8m m; cấp đường:; kết cấu mặt đường: nhựa; tiếp giáp với mặt đường: MT Nguyễn Tự Lợi

+ Điều kiện về cấp thoát nước: toilet

+ Điều kiện về cấp điện: 511

- 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: lâu dài

- 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 lẻ; cấp nhà:; năm xây dựng: 2015
- Diện tích xây dựng: m²; số tầng: 1 tầng; diện tích sàn sử dụng: 1545 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 14 tháng 04 năm 2015

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: Phí - 0901 600 999

- Địa chỉ⁽¹⁾:; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: 2/2025

- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: 43.350 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: phối viên trực tiếp qua Website

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số:; thửa đất số:; diện tích: 220,5 m²

- Địa chỉ thửa đất⁽²⁾: Mt Nguyễn Trãi, P.4, Tân Bình

- Kích thước mặt tiền: 7,5 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: CPT

- 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: ~8m m; cấp đường:; kết cấu mặt đường: Nhu; tiếp giáp với mặt đường: Mt Nguyễn Trãi

+ 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 lẻ; cấp nhà:; năm xây dựng:
- Diện tích xây dựng: m²; số tầng: Hầm + 4 tầng; diện tích sàn sử dụng: ~ 406,3 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 14 tháng 01 năm 2019
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: Son - 0931 316 598

- Địa chỉ⁽¹⁾:; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: 4/2025

- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: 14.391 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 kinh vụ tiếp qua website

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số:; thửa đất số:; diện tích: 75 m² (lông hơi khay đỏ m²)

- Địa chỉ thửa đất⁽²⁾: MT Nguyễn Trùng Kị, P4, Tân Bình, HCM

- Kích thước mặt tiền: 5 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: 8m m; cấp đường:; kết cấu mặt đường: nhựa; tiếp giáp với mặt đường: MT Nguyễn Trùng Kị

+ Điều kiện về cấp thoát nước: đào

+ Điều kiện về cấp điện: đào

- 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 lẻ; cấp nhà: II; năm xây dựng: 2015
- Diện tích xây dựng: 1 m²; số tầng: 3; diện tích sàn sử dụng: 137,59 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 14 tháng 04 năm 2025
Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)



Nguyễn Tấn Tài



Võ Văn Quang

ai đường Nguyễn Trọng Lợi

Tham gia
Batdongsan

Tin đang
đang có

7 năm

37

Batdongsan.com.vn.

gợi ý dưới đây hoặc sử dụng công cụ tìm kiếm trên website để tìm những tin đăng mới nhất.

Xem nội dung từ

Có 3 tin nhà mặt phố cùng phường 4, quận Tân Bình

Bán CHDV mặt tiền KD Nguyễn Trọng Lợi, P4, Tân Bình, 146m2, 5 tầng, ngang 8m

5mx16m - chỉ 15 tỷ cho mặt tiền khu sân bay, phường 4, Tân Bình - N

$$28,5 \text{ tý} \cdot 146 \text{ m}^2$$
 $15 \text{ tý} \cdot 80 \text{ m}^2$

 Tân Bình, Hồ Chí Minh

📍 Tân Bình, Hồ Chí Minh

Đang hôm nay

Đang hôm qua

tin đang đã xem

Chính chủ bán lô đất Thời Bảo Kinh Tế giá 35 triệu/m2 (View Sông)

Bán đất tại Bưng Ông Thoàn, Phú Hữu, Quận 9, HCM giá tốt 23,5 tỷ, 612 m2

Bá

15,4 tý · 440 m²

$$23,5 \text{ t\ddot{y}} \cdot 612 \text{ m}^2$$

22

📍 Quận 9, Hồ Chí Minh

📍 Quận 9, Hồ Chí Minh

Đăng 1 tuần trước

Đăng 2 ngày trước

Đãr

ội dung tin đăng:

Phân tòa nhà căn hộ dịch vụ full phòng cháy chữa cháy mặt tiền Nguyễn Trọng Lợi P4, Tân Bình
0mx30m

Đường Nguyễn Trọng Lợi, Phường 4, Tân Bình, Hồ Chí Minh

>

16:36 25/4/25

Bán tòa nhà căn hộ dịch vụ full phòng cháy chữa cháy mặt tiền Nguyễn Trọng Lợi P4, Tân Bình 10mx30m



Mỗi giờ

Quốc

Tham gia
Batdongsan

7 năm

37



1/3

Có 3 tin nhà mặt phố cùng
phường 4, quận Tân Bình



Xem trang cá nhân >



Chat qua Zalo

1 năm qua.

Xem lịch sử giá



0914 968 666 - Sao chép

Bán nhà mặt tiền đường Nguyễn Trọng Lợi Phường 4 Q. Tân Bình.

Diện tích 10m x 30m.

Kết cấu: 1 hầm 7 tầng gồm 32 phòng căn hộ dịch vụ cao cấp đang khai thác cho thuê.

Hợp đồng thuê 150tr/tháng ký lâu dài.

Vị trí: Sát sân bay Tân Sơn Nhất, khu vực an ninh dân trí cao.

Giá bán: 65 tỷ còn thương lượng.

Liên hệ 0914 968 666 Sao chép gặp em Quốc để được tư vấn tốt nhất về căn nhà trên (zalo 24/24).

Đặc điểm bất động sản

①	Mức giá	65 tỷ	🏠	Mặt tiền	10 m
📏	Diện tích	300 m ²	🚶	Đường vào	7 m
🏠	Số phòng ngủ	32 phòng	📄	Pháp lý	Sổ đỏ/ Sổ hồng
🏢	Số tầng	7 tầng	🛋	Nội thất	Cơ bản
📍	Hướng nhà	Tây			

Lịch sử giá bán nhà mặt phố tại phường 4, quận Tân Bình

Mua bán Cho thuê

1 năm 2 năm 5 năm

238 tr/m²

Giá bán phổ biến nhất
T3/25

● 0,4%

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

● 13,5%

Giá hiện tại thấp hơn đỉnh
275 tr/m² vào T3/23

tr/m²



0914 968 666 - Sao chép



[Nhà đất bán](#) [Nhà đất cho thuê](#) [Dự án](#) [Tin tức](#) [Wiki BDS](#) [Phân tích đánh giá](#) [Danh bạ hiệu quả hiển thị cùng bạn](#) [Môi giới chuyên nghiệp](#)

[Đăng ký miễn phí](#)

[Chat qua Zalo](#)

Batdongsan.com.vn.

gợi ý dưới đây hoặc sử dụng công cụ tìm kiếm trên website để tìm những tin đăng mới nhất.

[Xem nội dung tin](#)

ất động sản dành cho bạn



Bán CHDV mặt tiền KD Nguyễn Trọng Lợi, P4, Tân Bình, 146m2, 5 tầng, ngang 8m

28,5 tỷ · 146 m²

Tân Bình, Hồ Chí Minh

Đăng hôm nay



5mx16m - chỉ 15 tỷ cho mặt tiền khu sân bay, phường 4, Tân Bình - H

15 tỷ · 80 m²

Tân Bình, Hồ Chí Minh

Đăng hôm qua

Tin đăng đã xem



Bán tòa nhà căn hộ dịch vụ full phòng cháy chữa cháy mặt tiền Nguyễn Trọng Lợi P4, Tân Bình 10mx30m

65 tỷ · 300 m²

Tân Bình, Hồ Chí Minh

Đăng 20/12/2024



Chính chủ bán lô đất Thời Báo Kinh Tế giá 35

15,4 tỷ · 440 m²

Quận 9, Hồ Chí Minh

Đăng 1 tuần trước

ội dung tin đăng:

Chính chủ bán toà nhà VP MT Nguyễn Trọng Lợi 7,5x29,3m 4L ST 8PN 7WC 45tỷ TL LH 0901 600 99 Ph

Đường Nguyễn Trọng Lợi, Phường 4, Tân Bình, Hồ Chí Minh

Nguyễn Văn
Xem thêm 36

Sao

Chat q

0901 600 599 - Sao chép

QSDP 55 NTL P4 QTB pdf Xong



1/3



Bán / Hồ Chí Minh / Tân Bình / Nhà mặt phố tại đường Nguyễn Trọng Lợi

Bán nhà mặt tiền Nguyễn Trọng Lợi, P. 4, Tân Bình, gần ngay sân bay, DT: 5m x 15m, Giá 15 tỷ

Đường Nguyễn Trọng Lợi, Phường 4, Tân Bình, Hồ Chí Minh

Giá: 15 tỷ
Diện tích: 75 m²
~200 triệu/m² Mặt tiền 5 m



0,4% Giá tại khu vực này đã giảm trong 1 năm qua.

[Xem lịch sử giá >](#)

Tin này đã hết hạn nhưng có thể vẫn còn giá trị giao dịch hoặc tham khảo.
Hãy sử dụng công cụ tìm kiếm để tìm những tin đăng mới nhất.

Thông tin mô tả

Mặt tiền Nguyễn Trọng Lợi khu vip sân bay, P. 4, Tân Bình.

Diện tích: 5m x 15m.

Kết cấu: Trệt, 2 lầu. Khu được xây cao tầng.

Nằm trong khu vực Thăng Long, Hậu Giang dành cho người Hàn, các con đường đã mở rộng sang trọng và sầm uất. Tuyến đường huyết mạch vào sân bay, nhà ga T1, T2, T3,...

Khu vực kinh doanh đa ngành nghề, nổi bật nhất là CHDV cao cấp, Logictis.

Giá: 15 tỷ TL.

Quý khách có nhu cầu mua nhà liên hệ: 0931 316 598 [Sao chép](#) em Sơn, trân trọng.

Đặc điểm bất động sản

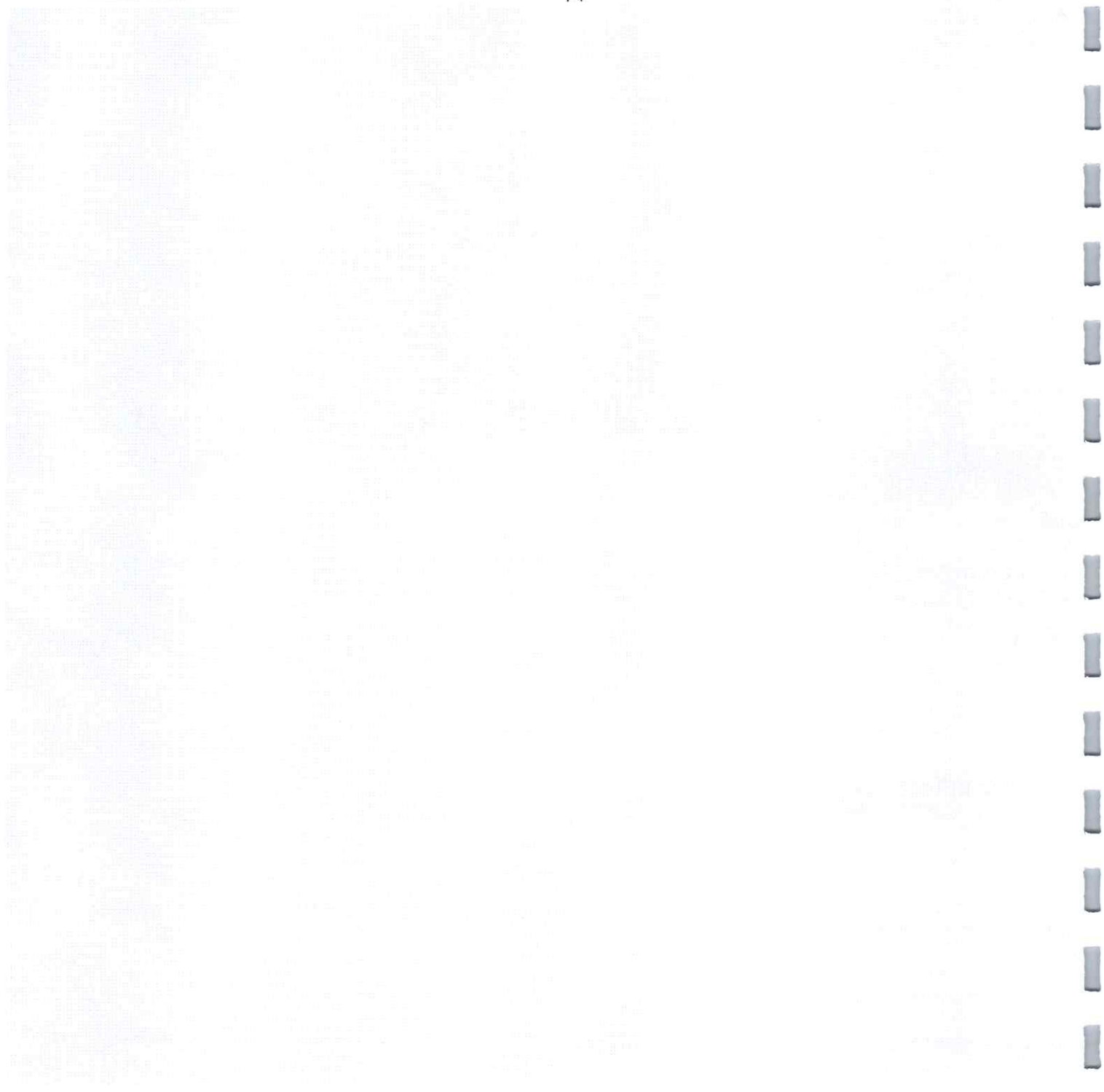
(đ



Chat Zalo

 0931 316 598 - Sao chép

Đã sao chép liên kết



Xem trên bản đồ



Chat Zalo



0931 316 598 - Số chép

Đã sao chép liên kết

- Giá trị quyền sử dụng đất ở và công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số: 26, tờ bản đồ số 07 (BĐĐC – 2005), địa chỉ: 61 Nguyễn Trọng Lôi, phường 04, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh.
- 2. Hồ sơ pháp lý Bên A cung cấp cho bên B gồm có các tài liệu sau:
 - Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành CI 711328 và số vào sổ cấp GCN: CH01732 do UBND Quận Tân Bình cấp ngày 09/08/2017.

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: **30.000.000 VNĐ**

(Bằng chữ: Ba mươi triệu đồng)

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

2. Tiến độ thanh toán:

– Đợt 1: Tạm ứng 2.000.000 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 kết quả 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 quy định của pháp luật.

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

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

ĐẠI DIỆN BÊN A



CHU HOÀI TRUNG

**ĐẠI DIỆN BÊN B
GIÁM ĐỐC**



NGUYỄN THỊ DIỆU VI